

RAUMORDNUNGS- INSTRUMENTE

ZUR UNTERSTÜTZUNG DES
FÖRDERBAREN WOHNBAUS



SALZBURG

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN



„Nur wenn Land und Gemeinden sämtliche Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung ausschöpfen, kann Wohnen wieder leistbarer werden.“

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Eder'.

Peter Eder
AK-Präsident
ÖGB-Landesvorsitzender

Impressum

Medieninhaber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10,
5020 Salzburg, T: +43 (0)662 86 87, ak-salzburg.at

Autoren: Dr. Edgar Atzmanstorfer (AK Sbg); Mag.^a Ursula Empl,
Mag. Walter Riedler und Ing. Inge StraÙe (alle SIR Sbg)

Redaktion: Christoph Schulz

Grafik: Ursula Brandecker

Titelfoto: peterschreiber.media@stock.adobe.com

Druck: Eigenvervielfältigung AK Salzburg

Verlags- und Herstellungsort: Salzburg

Stand: Oktober 2019

Praktische Anwendung von Raumordnungsinstrumenten zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus in Salzburg

Juli 2019

AUFTRAGGEBER

Salzburger Kammer für Arbeiter und Angestellte
Dr. Edgar Atzmanstorfer
Markus-Sittikus-Str. 10
5020 Salzburg

AUFTRAGNEHMER



Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Bearbeitung: Mag. Ursula Empl unter Mitarbeit von
Mag. Walter Riedler u. Ing. Inge Strauß
Schillerstraße 25
5020 Salzburg

Zwecks leichter Lesbarkeit wurde von der Doppelverwendung weiblicher und männlicher Endungen aus rein sprachlichen Gründen Abstand genommen. In jedem Fall sind selbstverständlich immer beide Formen gemeint.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	5
Teil I Grundlagen	7
1 Aufgabenstellung	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Datengrundlage	8
2 Gesetzliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Vertragsraumordnung	9
2.2 Ausweisung von Vorbehaltsflächen für d. förderbaren Miet- u. Eigentumswohnbau	10
2.3 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“	10
2.4 Vorgabe von Mindestdichten u. Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen	11
2.5 Bauland-mobilisierende Maßnahmen	11
2.6 Mobilisierung von Grundstücken mit Hilfe der Wohnbauförderung	12
3 Weitere bodenpolitische Maßnahmen	12
3.1 Baulandsicherung	12
3.2 Grundstücke der öffentlichen Hand	13
3.3 Kooperation mit Wohnbauträgern	13
Teil II Analyse	14
4 Befragung und Datenerhebung	14
5 Datenaufbereitung und -auswertung	14
6 Raumordnungsinstrumente – Anwendung und Erfahrung	15
6.1 Vertragsraumordnung	16
6.2 Ausweisung von Vorbehaltsflächen für d. förderbaren Miet- u. Eigentumswohnbau	17
6.3 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“	18
6.4 Vorgabe von Mindestdichten u. Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen	19
6.5 Bauland-mobilisierende Maßnahmen	20
6.6 Mobilisierung von Grundstücken mittels Wohnbauförderung	22
7 Weitere bodenpolitische Maßnahmen – Anwendung und Erfahrung	28
7.1 Baulandsicherung	28
7.2 Grundstücke der öffentlichen Hand	30
7.3 Kooperation mit Wohnbauträgern	31

8	Einschätzung der Situation durch einzelne gemeinnützige Wohnbauträger	36
9	Einschätzung der Situation durch einzelne Ortsplaner	38
10	Resümee	39
Teil III Anhang		41
	Besprechungen und Interviews	41
	Interview-Leitfaden	44
	Weitere Diagramme, Tabellen und Karten	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Freiraum Maxglan, Stadt Salzburg _____	17
Abb. 2: Quartier Riedenburg, Stadt Salzburg _____	19
Abb. 3: Anwendung der Raumordnungsinstrumente in den Bezirken – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre _____	24
Abb. 4: Anwendung der Raumordnungsinstrumente in den Bezirken – Vorschau auf die nächsten Jahre _____	25
Abb. 5: Anwendung der Raumordnungsinstrumente nach Gemeindegrößenklassen – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre _____	26
Abb. 6: Anwendung der Raumordnungsinstrumente nach Gemeindegrößenklassen – Vorschau auf die nächsten Jahre _____	27
Abb. 7: Verdichtete Bauformen in Baulandsicherungsmodellen (Bsp. Golling & St. Veit) _____	29
Abb. 8: Geförderter Mietwohnbau – Bsp. Siedlung Strubergasse und Paradiesgarten (Stadt Salzburg) _____	31
Abb. 9: Gemischte Nutzung (Bsp. Grödig) _____	32
Abb. 10: Geförderter Mietwohnbau – Bsp. CO ₂ -neutrale Bauweise „Zero Carbon“ (Anif-Niederalm) und Limberg (Zell am See) _____	33
Abb. 11: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen in den Bezirken – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre _____	34
Abb. 12: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen in den Bezirken – Vorschau auf die nächsten Jahre _____	34
Abb. 13: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen nach Gemeindegrößenklassen – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre _____	35
Abb. 14: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen nach Gemeindegrößenklassen – Vorschau auf die nächsten Jahre _____	35
Abb. 15: Stadtwerk Lehen, Stadt Salzburg _____	36
Abb. 16: Geförderter Wohnbau – Bsp. Stadtpark Lehen und Parklife (Stadt Salzburg) _____	37
Abb. 17: Anwendung der Steuerungsinstrumente im Landesdurchschnitt _____	40
Abb. 18: Vertragsraumordnung nach Bezirken – Rückblick _____	48
Abb. 19: Vertragsraumordnung nach Bezirken – Vorschau _____	48
Abb. 20: Vertragsraumordnung nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	49
Abb. 21: Vertragsraumordnung nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	49
Abb. 22: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Bezirken – Rückblick _____	50
Abb. 23: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Bezirken – Vorschau _____	50
Abb. 24: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	51
Abb. 25: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	51
Abb. 26: Interesse an der Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Bezirken _____	52
Abb. 27: Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Bezirken – Vorschau _____	52
Abb. 28: Interesse an der Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Gemeindeklassen _____	53
Abb. 29: Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Gemeindeklassen - Vorschau _____	53
Abb. 30: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Bezirken – Rückblick _____	54
Abb. 31: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Bezirken – Vorschau _____	54
Abb. 32: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	55
Abb. 33: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	55

Abb. 34: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Bezirken – Rückblick _____	56
Abb. 35: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Bezirken – Vorschau _____	56
Abb. 36: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	57
Abb. 37: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	57
Abb. 38: Interesse an der Mobilisierung von Grundstücken nach Bezirken _____	58
Abb. 39: Mobilisierung von Grundstücken nach Bezirken – Vorschau _____	58
Abb. 40: Interesse an der Mobilisierung von Grundstücken nach Gemeindeklassen _____	59
Abb. 41: Mobilisierung von Grundstücken nach Gemeindeklassen - Vorschau _____	59
Abb. 42: Baulandsicherungsmodelle nach Bezirken – Rückblick _____	60
Abb. 43: Baulandsicherungsmodelle nach Bezirken – Vorschau _____	60
Abb. 44: Baulandsicherungsmodelle nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	61
Abb. 45: Baulandsicherungsmodelle nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	61
Abb. 46: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Bezirken – Rückblick _____	62
Abb. 47: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Bezirken – Vorschau _____	62
Abb. 48: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	63
Abb. 49: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	63
Abb. 50: Kooperation mit Baurägern nach Bezirken – Rückblick _____	64
Abb. 51: Kooperation mit Baurägern nach Bezirken – Vorschau _____	64
Abb. 52: Kooperation mit Baurägern nach Gemeindeklassen – Rückblick _____	65
Abb. 53: Kooperation mit Baurägern nach Gemeindeklassen – Vorschau _____	65
Abb. 54: Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen (absolut und relativ) – Rückblick _____	66
Abb. 55: Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen (absolut und relativ) – Vorschau _____	67
Abb. 56: Instrumente zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus: Anzahl der Gemeinden je Bezirk – Rückblick _____	68

Teil I Grundlagen

1 Aufgabenstellung

Das Salzburger Raumordnungsgesetz bietet den Gemeinden eine Reihe von Möglichkeiten, die Schaffung von Wohnraum – insbesondere im geförderten Mietwohnbau – mit Hilfe bodenpolitischer Maßnahmen zu unterstützen. Dazu zählen unter anderem die Vertragsraumordnung, die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau, die Festlegung von Mietwohnungsanteilen in der Bebauungsplanung sowie darüberhinausgehende kommunale Aktivitäten wie die Schaffung von Baulandsicherungsmodellen, die Kooperationen mit (gemeinnützigen) Wohnbauträgern oder der Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinden.

Eine Übersicht über die tatsächliche Nutzung und Anwendung der verschiedenen Instrumente durch die Salzburger Gemeinden und die Auswirkung dieser Maßnahmen liegt bislang weitgehend nicht vor. Die durch das SIR erarbeitete Studie soll diesen Überblick ermöglichen; eine Befragung sämtlicher Gemeinden bildet die Grundlage dafür.

Nicht Inhalt der Studie sind Anregungen und Empfehlungen zum Umgang mit Instrumenten der Raumordnung und Bodenpolitik, um den (förderbaren) Wohnbau, insbesondere den förderbaren Mietwohnbau, (noch) besser lenken und steuern zu können.

1.1 Ausgangslage

Gemäß den Raumordnungszielen, wie im [Salzburger Raumordnungsgesetz \(ROG\) 2009](#) unter §2 festgeschrieben, sind die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich des Grundbedürfnisses Wohnen inklusive einer bestmöglichen Abstimmung der entsprechenden Standorte sicherzustellen sowie die Grundlagen für die langfristige Entwicklung u.a. des Wohnungswesens zu sichern und zu verbessern. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere sparsamer Umgang mit Bauland
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen
- Vermeidung von Zersiedelung
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohnbauland
- Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen

Dementsprechend ist dies auch im [Koalitionsvertrag der Landesregierung](#) für die Jahre 2018-2023 formuliert:

- Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs
- Vermeidung weiterer Zersiedelung
- Entgegenwirken der Baulandspekulation

- Etablierung eines noch effizienteren Systems der Vertragsraumordnung
- Schaffung eines differenzierteren Angebots an unterschiedlichen Wohnformen (Startwohnungen, Mietwohnbau, Mietkaufmodelle, Schaffung von Wohnungseigentum)
- Intensive Begleitung und optimale Unterstützung der Gemeinden bei der konkreten Umsetzung der Raumordnungsnovelle 2017

Übergeordnete Zielvorgaben zum Siedlungswesen und zur Wohnbautätigkeit sind auch im [Landesentwicklungsprogramm 2003](#) festgeschrieben. In Zusammenhang mit der vorliegenden Studie sind insbesondere folgende Punkte maßgeblich:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang
- Bedarfsgerechte Bereitstellung geeigneter Baulandflächen für den förderbaren Wohnbau
- Festlegung von Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkten

Neben den landesweit gültigen Grundlagen wurde mit dem LGBl. 13/2009 für den Salzburger Zentralraum zusätzlich das [Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten“](#) verordnet. Dabei wurden Leitbilder für die Siedlungsentwicklung erarbeitet, in denen den 51 Gemeinden mitunter auch über die Gemeindegrenzen hinausgehende Aufgaben zugeordnet werden. Die Wohnbautätigkeit zur Aufnahme von zuwandernder Bevölkerung soll schwerpunktbezogen auf die Stadt Salzburg und die Regionalzentren konzentriert werden, in den regionalen Nebenzentren sowie den Ergänzungsgemeinden soll über den jeweiligen gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden können. In den sonstigen Gemeinden ist vorrangig der eigene Bedarf an Wohnungen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu decken. Entsprechende Richtwerte wurden jeweils festgelegt.

Weiters sollen die Gemeinden gemäß [Salzburger Wohnbauförderungsgesetz](#) (S.WFG) 2015 §4 die Errichtung förderbarer Wohnbauten unterstützen, indem geeignete Baugrundstücke preisgünstig bereitgestellt werden. Als Basis dafür dienen die Möglichkeiten im Raumordnungsgesetz: Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau, Abschluss von Raumordnungsverträgen, etc.

1.2 Datengrundlage

Ziel der Studie ist eine Analyse der tatsächlichen Nutzung und Anwendung der verschiedenen Instrumente durch die Salzburger Gemeinden und die Auswirkung dieser Maßnahmen. Grundlage dafür stellt die Befragung sämtlicher Gemeinden (idR Bürgermeister, Amtsleiter oder Bauamtsleiter) sowie ausgewählter Bauträger und einzelner Ortsplaner dar.

Dafür wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein umfangreicher Interview-Leitfaden ausgearbeitet, welcher überwiegend in Form von Telefoninterviews, vereinzelt aber auch in persönlichen Gesprächen abgearbeitet worden ist. Wesentlicher Inhalt waren die entsprechenden Aktivitäten in den einzelnen Gemeinden in den letzten rund 10 Jahren sowie eine grobe Vorschau auf die kommenden Jahre, aber auch die Motivation für die Verwendung bzw. die Nicht-Anwendung der zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente und rechtlichen Möglichkeiten.

Bis auf wenige Ausnahmen konnte in allen Gemeinden ein Ansprechpartner für die Beantwortung der Fragen gefunden werden. Bedingt durch die Gemeinderatswahlen im März 2019 ist es zu leichten Verzögerungen der Befragung gekommen bzw. ist in einzelnen Gemeinden aufgrund der Verschiebung der politischen Verhältnisse ggf. eine vom Befragungsergebnis abweichende Entwicklung nicht auszuschließen.

2 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Sicherstellung von Flächen für Wohnzwecke zählt zu den zentralen raumplanerischen Aufgaben einer jeden Gemeinde. Da aufgrund der geographischen Rahmenbedingungen viele Flächen nicht als Dauersiedlungsraum genutzt werden können, kommt den Instrumenten der Baulandmobilisierung für die praktische Umsetzung besondere Bedeutung zu. Den Gemeinden steht für die Schaffung von Wohnraum durch bodenpolitische Maßnahmen eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung; diese sind insbesondere im ROG 2009 sowie im S.WFG 2015 bzw. der dazugehörigen Verordnung verankert.

2.1 Vertragsraumordnung

Mit den gesetzlichen Möglichkeiten des ROG 1992 wurde in Salzburg als erstes Bundesland die zwingend umzusetzende Vertragsraumordnung verankert. Den Gemeinden wurde es damit ermöglicht, aktive Bodenpolitik zu betreiben. Infolge der Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes aus dem Jahr 1999 mussten jedoch einige Punkte als verfassungswidrig erkannt und das ROG im Jahr 2009 novelliert werden.

Gemäß §18 ROG sind die Gemeinden nun zu sog. privatwirtschaftlichen Maßnahmen ermächtigt. Damit können diese zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und das Tragen von Infrastrukturkosten schließen (in Form sog. Raumordnungs-, ROG- oder Baulandverträge); weiters können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel (z.B. Konventionalstrafen) vorgesehen werden. Diese zivilrechtlichen Verträge beinhalten eine konditionale Leistungs- und Gegenleistungsverknüpfung, welche den Grundeigentümer zur Bebauung verpflichtet, wenn die Gemeinde die Voraussetzung (= Umwidmung) dafür schafft. Im Gegensatz zum Ansatz im ROG 1992 (§14) ist nun nicht mehr der Vertrag Bedingung für die Widmung, sondern die Widmung ist Bedingung für die Rechtswirksamkeit des Vertrags; damit besteht kein direkter Zusammenhang mehr mit dem hoheitlichen Akt der Widmung. Durch die Umstellung des Konzepts auf sog. aufschiebungsbedingte Verträge konnten somit viele rechtliche Vorbehalte ausgeräumt werden.

Diese freiwilligen Vereinbarungen werden im Vorfeld einer Umwidmung geschlossen; ist der Grundbesitzer die Gemeinde selbst, erfolgt der Vertragsabschluss vor dem Verkauf. Sollten die Entwicklungsziele der Gemeinde jedoch nur erreicht werden können, wenn ergänzend Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, ist eine sachgerechte Verknüpfung dieser Planungsentscheidungen als weitere Bedingung gesetzlich möglich. Das Instrument Vertragsraumordnung wurde damit weiterentwickelt und somit die Effektivität gesteigert.

Es handelt sich jedoch um eine Kann-Bestimmung, welche als unterstützendes Mittel zur Erreichung des von der Gemeinde angestrebten Entwicklungszieles gilt; eine verpflichtende Vertragsraumordnung ist im ROG 2009 nicht mehr vorgesehen. In dem in der Novelle 2017 angefügten Absatz 2 wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass Festlegungen im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan nicht ausschließlich von solchen Vereinbarungen abhängig gemacht, sehr wohl jedoch mit diesen verknüpft werden dürfen.

2.2 Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau

Zur Sicherung von Flächen für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen können gemäß §42 ROG Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein entsprechender Bedarf für die nächsten zehn Jahre vorliegt und die Gemeinde, die LandINVEST oder die gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht über geeignete Flächen in ausreichendem Maß verfügen. Weiters muss sich das Areal im Siedlungsschwerpunkt befinden (dies wurde mit der Novelle 2017 neu eingeführt) und zur Wohnbebauung geeignet sein sowie eine Mindestgeschoßflächenzahl von 0,7 in der Stadt Salzburg bzw. 0,6 in den sonstigen Gemeinden gelten; eine §18-Vereinbarung darf nicht vorliegen. Darüber hinaus hat eine angemessene Fläche für den Grundstückseigentümer zur Deckung des Bauland-Eigenbedarfs vorbehaltsfrei zu verbleiben. Mit der Kennzeichnung ist die Mindestanzahl der zu errichtenden förderbaren Wohnungen oder der zu errichtenden förderbaren (Wohn)-Nutzfläche festzulegen. Die Wirksamkeit des Vorbehalts endet und ist somit zu löschen, wenn der Vorbehaltsgrund weggefallen ist (z.B. durch erfolgte Bebauung) oder keine Einlösung (= Bebauung) innerhalb von fünf Jahren bzw. bei unbefristeten Widmungen von zehn Jahren erfolgt ist.

Mit der Festlegung des Vorbehalts besteht neben der Sicherung der betreffenden Flächen für die Gemeinde die Möglichkeit, stärker auf die Umsetzung Einfluss zu nehmen; dies muss jedoch befristet sein. Im Gegensatz zu früher kann der betroffene Grundeigentümer eine Einlösung nach Ablauf von drei Jahren nach der Kennzeichnung begehren, wodurch die Gemeinde ggf. unter Zugzwang kommt; diese Regelung wurde im Rahmen der Novelle 2017 eingeführt. Ebenfalls mit der ROG-Novelle neu geregelt wurde der Anwendungsbereich, welcher auf den förderbaren Bau von Eigentums- und Mietwohnungen beschränkt wurde; zuvor waren auch beispielsweise Einfamilien- / Doppel- / Reihenhäuser eingeschlossen.

2.3 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“

Die verschiedenen Baulandkategorien (ROG §30) wurden mit der Novelle 2017 um eine weitere ergänzt, welche für die Errichtung spezifischer Wohnformen reserviert ist: Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW). Zulässig sind dabei Wohnbauten, die in Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind, also bestimmte bauliche Standards erfüllen. Auf Grund der Standortgunst besteht bzgl. ihrer Verbauung ein besonderes öffentliches Interesse. Dies umfasst die gesamte Palette des förderbaren Wohnbaus (Einfamilien- / Doppel- / Reihenhäuser, Bauern- / Austragshäuser, Geschoßwohnbauten [Miete und Eigentum], Wohnheime); ob tatsächlich eine Wohnbauförderung gewährt wird, ist nicht entscheidend. Zulässig sind ebenfalls dazugehörige Nebenanlagen, in untergeordnetem Ausmaß auch bestimmte Betriebe und öffentliche Einrichtungen (Erziehungs-, Bildungs-, soziale Einrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung). Bedingt durch die Verknüpfung mit den Zielsetzungen der Wohnbauförderung und des Einsatzes von öffentlichen Mitteln ist die Lage in einem Siedlungsschwerpunkt zwingend.

2.4 Vorgabe von Mindestdichten und Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen

Auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) sowie des Flächenwidmungsplans hat die Gemeinde für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen, einen Bebauungsplan zu erstellen (ROG §50); ausgenommen davon sind etwa Flächen mit einer Größe bis 5.000 m². Ziel ist dabei v.a. die Regelung der städtebaulichen Ordnung unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Zwingend ist dabei die Erstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe (ROG §51). Darin ist u.a. die **bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen** (in Form der Grundflächen-, Baumassen- oder Geschoßflächenzahl) festzulegen. Neben der Obergrenze kann so auch die Mindestnutzung definiert werden, welche als wichtiges Regulierungselement im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gilt.

Die Regelung weiterer Details ermöglicht der Bebauungsplan (idR in der Aufbaustufe; ROG §53) mit der **Festlegung der Mindestanzahl von Wohneinheiten**. Damit kann die Gemeinde noch besser in die Planung und Bebauung steuernd einzugreifen bzw. diese in ihrem Sinne bzw. im öffentlichen Interesse beeinflussen.

2.5 Bauland-mobilisierende Maßnahmen

Die Baulandmobilisierung betrifft unverbaute, als Bauland gewidmete Flächen (= Altbestand). Um diese Flächen zu mobilisieren, stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung:

Im Jahr 2000 wurde die **Nutzungserklärung** eingeführt (ROG §29 alt), welche den Grundeigentümer im Fall einer Baulandausweisung verpflichtet hat, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes einer Bebauung zuzuführen. Wird die besagte Fläche innerhalb dieser Frist nicht verbaut, sollte sie – sofern keine Investitionen getätigt worden sind – entschädigungslos in Grünland rückgewidmet werden. Mit der ROG-Novelle 2017 wurde die Maßnahme der verpflichtenden Nutzungserklärung abgeschafft.

Gemäß Anliegerleistungsgesetz §13a waren die Gemeinden bis zum Inkrafttreten der ROG-Novelle 2017 ermächtigt, eine **Vorauszahlung der Anschließungskosten** einzuheben. Durch Beschluss der Gemeindevertretung war die Gemeinde befugt, im Bebauungsplan der Grundstufe zu bestimmen, dass auf Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Herstellung bestimmter gemeindeeigener Infrastruktureinrichtungen eine Vorauszahlung zu leisten ist.

Ein weiterer Effekt zur Baulandmobilisierung wird durch die Einführung des **Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags** für bestehende Bauland-Widmungen erwartet (ROG §77b). Dieser Beitrag umfasst ausschließlich im Altbestand (bis 31.12.2017) gewidmetes Bauland und ist erstmals nach Ablauf einer Fünf-Jahres-Frist (= 01.01.2023) von den Grundeigentümern bzw. Baurechtsberechtigten einzuheben; nicht davon betroffen sind Grundstücke im Eigentum von Gemeinden bzw. der LandINVEST sowie Grundeigentümer, die um Rückwidmung angesucht haben. Flächen für den Eigenbedarf sind erst nach Ablauf von 15 Jahren (= ab 01.01.2033) betroffen. Die Höhe der Abgabe hängt ab von der regionalen Lage sowie der Grundstücksgröße und beginnt bei einem jährlichen Beitrag von € 860; Flächen bis 500 m² bleiben davon unberührt.

Mit der ROG-Novelle wurde die Voraussetzung geschaffen, **Baulandneuwidmungen** ab 01.01.2018 **zeitlich zu befristen** (ROG §29). Erfolgt innerhalb einer Frist von 10 Jahren keine widmungsgemäße Bebauung, tritt automatisch eine Folgewidmung in Kraft (davon ausgenommen sind Aufschließungsgebiete oder -zonen). In Frage kommt dabei nur die Widmung vor der Baulandausweisung oder eine andere Widmung der Nutzungsarten Grünland oder Verkehrsflächen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine einmalige Verlängerung dieser Frist um fünf Jahre zulässig. Damit soll verhindert werden, dass brachliegende Baulandreserven eine weitere Baulandausweisung verhindern bzw. bei Neuausweisungen auf weniger ideale Lagen ausgewichen werden muss.

2.6 Mobilisierung von Grundstücken mit Hilfe der Wohnbauförderung

Neben den Instrumenten im ROG bietet die Salzburger Wohnbauförderung mit der Mobilisierung von Grundstücken eine Möglichkeit, welche die Gemeinden insbesondere in Zusammenhang mit förderbarem Mietwohnbau nutzen können (S.WFG §3, S.WFV §4). Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln stehen bis zu 3,5% für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen zur Verfügung. Die Gewährung dieses nicht rückzahlbaren Zuschusses setzt voraus, dass ein Gesamtprojekt für die Orts- bzw. Stadtentwicklung vorliegt und die Nutzung der Orts- bzw. Stadtkernstärkung dient, überwiegend geförderte Mietwohnungen errichtet werden sowie die Antragstellung vor Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt. Die Gemeinden bzw. die LandINVEST (nur diese sind zur Antragstellung berechtigt) können dabei bis zu 30% des Verkehrswertes bzw. eines niedrigeren Nettokaufpreises lukrieren; der Grundbetrag sowie mögliche Zuschläge sind in der WFV §4 geregelt; eine Weitergabe der Grundstücke an Bauträger ist nur mit Baurecht möglich.

3 Weitere bodenpolitische Maßnahmen

Um die Aufgabe der Gemeinden, die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich des Grundbedürfnisses Wohnen zu unterstützen, sind weitere, über das Raumordnungsgesetz sowie die Wohnbauförderung hinausgehende Ansätze denkbar bzw. werden zusätzliche Möglichkeiten genutzt.

3.1 Baulandsicherung

Baulandsicherung ist eine Art der aktiven Bodenmobilisierung für den Wohnbau und ein Instrument zur kommunalen Bodenbevorratung. Sie zielt auf ursprüngliches Grünland ab, an dem ein öffentliches Interesse zur Umwidmung in Wohnbauland besteht. Der Begriff ist in der Fachliteratur zwar weit verbreitet, eine exakte Definition gibt es jedoch nicht. Bereits in den 1980er-Jahren wurden erste Modelle für Salzburg entwickelt, um ausgewiesenes Wohnbauland auch plankonform zu verwenden (als Verpflichtung für den Grundeigentümer). Mit der SIR-Konkret-Broschüre im Jahr 1995 wurde dafür der Begriff Baulandsicherung(smodell) geschaffen, welcher auf bayerische Vorbilder zurückgeht und mittlerweile als Fachbegriff verankert ist. Darin wurden Ziele definiert, die bei einem Baulandsicherungsmodell berücksichtigt werden sollen: preisgünstiges Bauland, flächensparendes, verdichtetes Bauen, Planungsqualität, Koordination von Raumordnung und Wohnbauförderung etc.

In den letzten Jahren hat sich das Hauptanliegen von sog. Baulandsicherungsmodellen schwerpunktmäßig auf das Schaffen von erschwinglichem Bauland beschränkt, d.h., der Kaufpreis soll / muss günstiger sein als bei Bauparzellen am freien Markt. Alle anderen Ziele sind deutlich nachgereiht und werden derzeit meist kaum oder gar nicht aktiv verfolgt. Ein wesentliches Kriterium war und ist vorzugsweise die Versorgung der ortsansässigen / heimischen Bevölkerung, primäre Zielgruppe sind junge Familien. Häufig wird der Grundbesitzer im Rahmen eines Raumordnungsvertrages nach §18 ROG, welcher eine konditionale Leistungs- und Gegenleistungsverknüpfung beinhaltet, zur Bebauung (bzw. zum Verkauf des Grundstückes für eine Bebauung) binnen eines bestimmten Zeitraumes verpflichtet; damit kann Spekulationskäufen wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Diese vorausschauende Entwicklungsplanung existiert im Land Salzburg nun bereits seit rund 30 Jahren und hat sich inzwischen zu einem wesentlichen Instrument der Gemeindeentwicklung etabliert.

3.2 Grundstücke der öffentlichen Hand

Der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinden selber erlaubt es den Kommunen, aktiv in die Siedlungsentwicklung eingreifen. Dies erfolgt in Form von Grundstückskäufen für den Wohnbau (meist geförderter Mietwohnbau), aber auch für sonstige Zwecke (Kommunales, Verkehrsflächen, etc.); weiters kaufen Gemeinden mitunter Flächen (kurzfristig) für die Schaffung von Baulandsicherungsmodellen an, welche sie zeitnah an meist heimische Interessenten weiterverkaufen.

3.3 Kooperation mit Wohnbauträgern

In den wenigsten Fällen treten die Gemeinden selbst als Bauherrn auf, idR bedienen sie sich der Kompetenz und Erfahrung von (gemeinnützigen oder gewerblichen) Bauträgern. Diese kommen insbesondere bei verdichteten Bebauungsformen (meist im Geschoßwohnbau) zum Tragen; errichtet werden sowohl Eigentums- als auch Miet- bzw. Mietkaufwohnungen. Ob die betroffenen Grundstücke im Besitz der jeweiligen Bauträger sind oder die Wohnungen mit Baurechtslösungen geschaffen werden, ist dabei zweitrangig.

Teil II Analyse

4 Befragung und Datenerhebung

Der vorliegenden Studie liegt eine de facto Vollerhebung aller Gemeinden (116 von 119) in Form von Telefoninterviews und einigen wenigen persönlichen Gesprächen zugrunde. Die durchschnittliche Dauer der Befragungen kann mit rund 30 Minuten beziffert werden.

Die Gesprächspartner sind dabei nach dem Gesichtspunkt ausgewählt worden, in wessen Aufgabengebieten die Thematik in der Gemeinde fällt bzw. wer die betreffenden Fragestellungen am besten beantworten kann; vorausgegangen ist dem jeweils eine Abklärung in der jeweiligen Gemeinde. IdR wurde mit Bürgermeistern, Amtsleitern oder Bauamtsleitern gesprochen, vereinzelt aber auch mit den zuständigen Ortsplanern. Zusätzlich haben Interviews mit ausgewählten Wohnbauträgern und Ortsplanern stattgefunden, wobei hier der Fokus nicht auf einzelne Gemeinden beschränkt war, vielmehr stand der Überblick des gesamten Landes im Vordergrund.

Grundlage der Befragungen war ein umfassender Interview-Leitfaden, welcher im Vorfeld mit dem Auftraggeber abgestimmt worden ist (siehe Anhang). Schwerpunktmäßig wurde darin der Einsatz der Raumordnungsinstrumente gemäß ROG und S.WGF bzw. S.WFV abgefragt, aber auch die Bedeutung weiterführender bodenpolitischer Maßnahmen wurde beleuchtet. Ziel war es, insbesondere ein Stimmungsbild einzufangen und die Hintergründe / Beweggründe der einzelnen Gemeinden für die Anwendung der verfügbaren Steuerungsinstrumente zu ermitteln; von der Versendung eines Fragebogens wurde deshalb Abstand genommen. Bewusst verzichtet wurde auf das Abfragen exakter Zahlen, da der dafür erforderliche Aufwand für die Gemeinden nicht zumutbar erschien und den vorgegebenen Zeitrahmen gesprengt hätte.

Die Fragestellungen wurden von den Gesprächspartnern mitunter sehr unterschiedlich detailliert beantwortet. Die Gründe dafür reichen von der sehr differenzierten Ausgangslage in den einzelnen Gemeinden (geographische Lage, Gemeindegröße, Anzahl der möglichen Fälle, etc.) über den Stellenwert des Themas in der Gemeinde allgemein bis hin zum persönlichen Engagement jedes Einzelnen. Die Ergebnisse der Befragungen spiegeln jeweils die Situation in den Gemeinden wider, sind aber immer auch von der persönlichen Einschätzung der Interviewpartner abhängig und somit subjektiv geprägt.

5 Datenaufbereitung und -auswertung

Die Ergebnisse, ob die einzelnen Instrumente in den Gemeinden Anwendung finden bzw. Interesse dafür besteht sowie eine Einschätzung, ob diese künftig eingesetzt werden, wurden tabellarisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien und Gesichtspunkten ausgewertet. Neben den statistisch erfassbaren Werten konnte im Rahmen der Befragungen weiters eine Vielzahl zusätzlicher Informationen über den Umgang mit den verfügbaren Steuerungsinstrumenten und sonstigen bodenpolitischen Maßnahmen in den einzelnen Gemeinden in Erfahrung gebracht werden; diese werden – wenn möglich – in der textlichen Beschreibung wiedergegeben.

Obwohl die Datenerhebung auf Gemeindeebene stattgefunden hat, war von Beginn an klar, dass die Erkenntnisse in der Analyse ausschließlich nach verschiedenen Gesichtspunkten gebündelt und somit

nur anonymisiert verwendet werden. Dies wurde den Interviewpartnern bereits im Vorfeld auch immer klar kommuniziert.

Bei der Auswertung wurden im Wesentlichen drei Ebenen sowie zwei Zeiträume betrachtet: Landesdurchschnitt, Bezirksebene und Gemeindegrößenklassen sowie jeweils der Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre und eine Vorschau auf die nächsten ca. fünf Jahre. Wie oben beschrieben, sind in den einzelnen Gemeinden die Gründe für die Anwendung bzw. die Nicht-Nutzung der verschiedenen Optionen sehr vielfältig und komplex.

Die Tatsache, ob die untersuchten Raumordnungsinstrumente zum Einsatz kommen oder nicht, hängt meist von einer Vielzahl von Faktoren ab. Ausschlaggebend sind etwa die geographischen Voraussetzungen, die Funktion der einzelnen Gemeinden oder die Bevölkerungsstruktur (Bsp. Zu- oder Abwanderungsgemeinden), aber auch der individuelle Bedarf sowie das bewusste Engagement einer Gemeinde, Wohnraumschaffung aktiv zu unterstützen. Somit ermöglicht oft nur die Sicht aus mehreren Blickwinkeln etwaige Muster und Verteilungen zu erkennen.

Da die Anzahl der Gemeinden in den Bezirken stark differiert, sind die Vergleiche der jeweiligen Prozentwerte zwar aussagekräftig, könnten aber leicht zu Fehlinterpretationen verleiten. Bestes Beispiel dafür ist die Stadt Salzburg, welche als eigenständiger Bezirk gehandhabt wird: kommt ein Instrument zum Einsatz, bedeutet dies 100% Anwendung; die Landeshauptstadt sticht deshalb idR stark heraus. Somit ist es für die Auswertungen hilfreich, zusätzlich auch die absoluten Zahlen gegenüber zu stellen.

Analog zu Teil I werden auch bei der Analyse der Ergebnisse die gesetzlich verankerten Raumordnungsinstrumente sowie die weiteren bodenpolitischen Maßnahmen, welche den Gemeinden für die Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus, insbesondere aber des geförderten Mietwohnbaus, zur Verfügung stehen, getrennt voneinander behandelt. Eine Übersicht über die Anwendung der verschiedenen Instrumente bieten die Graphiken jeweils am Ende der Kapitel 5 und 6; dabei erfolgt jeweils eine Aufgliederung nach Bezirken sowie nach Gemeindegrößenklassen. Um den beschreibenden Text nicht zu überfrachten, werden alle übrigen Diagramme und Tabellen sowie eine Übersichtskarte im Anhang beigelegt.

Um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, werden entsprechend den graphischen Darstellungen auch im Textteil die politischen Bezirke des Landes Salzburg mit den Gaunamen bezeichnet (Bsp. Bezirk Salzburg-Umgebung = Flachgau).

6 Raumordnungsinstrumente – Anwendung und Erfahrung

Die Gesetzgebung hält zur Unterstützung der Gemeinden bei der Gestaltung des Siedlungsraumes und somit bei der Siedlungsentwicklung, insbesondere aber bei der Sicherstellung für Flächen für den förderbaren (Miet-)Wohnbau eine Reihe von Steuerungsinstrumenten bereit. Ob diese im ROG 2009 bzw. im S.WFG 2015 gesetzlich verankerten Möglichkeiten in den einzelnen Gemeinden zur Anwendung kommen oder nicht, hängt von vielen Faktoren ab: geographische Lage, Bevölkerungsstruktur, Engagement der handelnden Personen oder der politische Wille sind nur einige ausschlaggebende Kriterien.

6.1 Vertragsraumordnung

Die Bedeutung der Vertragsraumordnung als Instrument zur Steuerung der Siedungsentwicklung wird von den Gemeinden weitgehend als bedeutend und wirkungsvoll eingestuft. Nahezu 50% aller Gemeinden greifen in unterschiedlicher Intensität und Regelmäßigkeit darauf zurück; die Schwerpunkte liegen dabei im Flachgau und im Pinzgau, in den kleineren Gemeinden (< 1.500 EW) ist der Anteil mit rund 17% landesweit am geringsten.

Bei manchen Gemeinden besteht aber immer noch eine gewisse Scheu, die ROG-Verträge anzuwenden. Da sie Ende der 1990er-Jahre mit den damaligen §14-Vereinbarungen, welche als verfassungswidrig aufgehoben worden sind, mitunter negative Erfahrungen gemacht haben, werden teilweise immer noch rechtliche Unsicherheiten und ggf. Probleme bei der Umsetzung befürchtet. Schulungen im Rahmen des SIR-Seminarprogramms sowie Hilfestellung und Aufklärungsarbeit seitens der LandINVEST werden hier gerne in Anspruch genommen und haben die Situation in den letzten Jahren deutlich verbessert. Bei den Interviews wurde mehrfach eine rechtliche Unterstützung seitens der Aufsichtsbehörde angeregt.

Vor dem Hintergrund des Spannungsfeldes zwischen dem hoheitlichen Handeln der Gemeinde im Zuge des Widmungsaktes einerseits und deren zivilrechtlichen Tätig-werden als Vertragspartner andererseits sind die Vertragsinhalte von großer Bedeutung. Fehler in der Vertragsgestaltung können zur Anfechtbarkeit führen; im Falle einer erfolgreichen Nichtigkeitsklage verfügt der Grundeigentümer ggf. über alle Bewilligungen, kann von der Gemeinde jedoch nicht mehr in die Pflicht genommen werden.

Die Motivation, dieses Instrument einzusetzen, wird mehrheitlich damit begründet, leistbares Wohnen durch die Gemeinde zu forcieren, aber auch Planungssicherheit und das Unterbinden von Spekulationsverkäufen spielen eine Rolle. In manchen Gemeinden wird die Anwendung der Vertragsraumordnung durchaus partnerschaftlich gesehen: der Grundbesitzer kann seine Flächen mit guter Wertsteigerung verkaufen, leistet im Gegenzug aber auch einen Beitrag für die Allgemeinheit, indem er einen Teil beispielsweise günstiger (im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells) verkauft oder Teilflächen für die Infrastruktur der Gemeinde zur Verfügung stellt.

Ob Vertragsraumordnung zur Anwendung kommt oder nicht, wird von den Gemeinden sehr unterschiedlich gehandhabt; Kriterien dafür sind Eigenbedarf oder Verkauf sowie die Größe der zu widmenden Fläche. In den meisten Gemeinden sind Widmungen für den Eigenbedarf ausgenommen, wir haben aber auch von Regelungen erfahren, welche selbst bei Eigenbedarf auf Raumordnungsverträge zurückgreifen, in denen eine Bebauung innerhalb einer festgelegten Frist vorgesehen ist, ansonsten wird das Vorkaufsrecht für die Gemeinde schlagend.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße sind meist Untergrenzen definiert; ab 2.000-3.000 m² ist eine gängige Größenordnung. Schwerpunktmäßig wird Vertragsraumordnung in Zusammenhang mit Baulandsicherungsmodellen eingesetzt. Manche Gemeinden nutzen das Instrument aber konsequent auch bei anderen Baulandwidmungen.

Werden §18-Vereinbarungen in Zusammenhang mit Baulandsicherungsmodellen angewendet; sind wesentliche Inhalte dabei das Ausmaß der neu gewonnenen Baulandfläche sowie der Grundstückspreis. Der Grundeigentümer wird meist verpflichtet, zumindest einen Teil der Fläche zu festgelegten Konditionen bereitzustellen (der Anteil bewegt sich meist zwischen 30% und 50%), den Rest darf er selber verwerten (Eigenbedarf oder Verkauf am freien Markt). Maßgeblich ist insbesondere auch die Preisgestaltung, welche sich am ortsüblichen Wert orientiert, die Gemeinde aber bestrebt ist, ein günstigeres Niveau zu erzielen; manche geben den Maximalwert vor, andere legen einen Preisrahmen fest. In einer Pongauer Gemeinde beispielsweise darf der Grundstückspreis

60% des ortsüblichen Preises nicht übersteigen. In Regionen, in denen der Preisdruck nicht so groß ist, spielt die Vorgabe von günstigeren Preisen häufig nur eine untergeordnete bzw. keine Rolle; ebenfalls keine Preislimitierungen werden in der Stadt Salzburg vereinbart.

Je häufiger dieses Instrument eingesetzt wird, desto höher ist die Akzeptanz in der Bevölkerung, da für die Grundbesitzer von Beginn an klar ist, wie die Vorgehensweise aussieht und ein einheitliches Vorgehen bei Widmungswünschen gewährleistet ist. Als hilfreich erweist sich dabei ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss, wie er etwa in einer Flachgauer Gemeinde besteht. Naturgemäß möchte jeder Grundeigentümer den bestmöglichen Preis erzielen, doch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass eine Umwidmung von Grünland in Bauland selbst bei limitierten Preisen immer eine Wertsteigerung und somit einen Gewinn für den Verkäufer bedeutet.



Abb. 1: Freiraum Maxglan, Stadt Salzburg

Die Gründe, warum in manchen Gemeinden die Vertragsraumordnung keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hat, sind vielfältig. Angeführt wird neben der zu Unrecht vermuteten rechtlichen Unsicherheit meist die Tatsache, dass bislang kein Bedarf bestanden hat oder nur kleine Flächen umgewidmet worden sind. Manche sehen in der Maßnahme mehr eine Erpressung der Grundeigentümer als die Chance der Gemeinde, lenkend in die Entwicklung des Ortes einzugreifen, in anderen Gemeinden wiederum steht die Politik der Vertragsraumordnung ablehnend gegenüber. Alternativ dazu wird jedoch insbesondere bei Projekten mit Bauträgern teilweise auf Optionsverträge inklusive einer Beteiligung / Mitsprache der Gemeinde bei der Projektentwicklung zurückgegriffen, bevor die Umwidmung erfolgt.

Für den Einsatz von Vertragsraumordnung ist anhand der Befragungsergebnisse in den nächsten Jahren von einer deutlich steigenden Tendenz auszugehen; rund 75% aller Gemeinden wollen diese bodenpolitische Möglichkeit künftig aktiv nutzen; im Bezirksvergleich deutlich weniger zum Einsatz kommen wird sie auch in Zukunft im Lungau. Hinsichtlich der Gemeindegrößenklassen bleibt die Verteilung praktisch unverändert.

6.2 Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau

Bereits seit den 1990er-Jahren besteht die Möglichkeit, Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau auszuweisen, um die Bevölkerung bedarfsgerecht mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. Dies ist jedoch erstmals im Jahr 2012 in Flachau umgesetzt worden; die Gemeinde konnte somit aktiv in die Art der Nutzung eingreifen und diese bewusst im Sinne der Siedlungsentwicklung steuern.

Ausschlaggebend für die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau ist natürlich die Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Vorrangig betrifft dies die Lage

etwa im Nahbereich leistungsfähiger ÖV-Systeme oder im Siedlungsschwerpunkt (seit der ROG-Novelle 2017 zwingende Voraussetzung!) sowie den Grundstückspreis (die Wohnbauförderung sieht gedeckelte Grund- und Aufschließungskosten vor). Ein Großteil der Interviewpartner gibt zu bedenken, dass entsprechende Flächen nur sehr beschränkt verfügbar bzw. kaum zu bekommen sind. Die Tatsache, dass geförderte Miet- und Eigentumswohnungen gemäß Vorgaben der Wohnbauförderung gewissen finanziellen Rahmenbedingungen unterworfen sind, führt auch dazu, dass die Querfinanzierung von günstigeren Mietwohnungen durch die Kombination mit der Errichtung teurerer Eigentumswohnungen auf diesen Flächen nicht möglich ist. In vielen Gemeinden ist auch die aus Sicht der Gemeinden überschaubare Nachfrage für Mietwohnungen ein Grund dafür, leistbares Wohnen in Form von geförderten Mietwohnungen nicht besonders zu forcieren.

Bislang ist das Instrument der Vorbehaltsflächen in lediglich fünf Gemeinden (= 4%) zur Anwendung gekommen, idR jedoch nur jeweils in einem einzigen Fall. Die überwiegende Zahl der Befragten sehen in diesem Steuerungsinstrument keinen Mehrwert, sondern vielmehr eine Einengung in der Siedlungsentwicklung; auch die Angst vor zu dichter Verbauung oder, dass die erforderliche Infrastruktur [Kindergarten, Schule, etc.] nicht so schnell nachgezogen werden kann, wurde geäußert. Häufig lässt sich das Argument, dass bislang kein Bedarf bestanden hat bzw. keine Notwendigkeit dafür gesehen wurde, eher damit erklären, dass man sich in der Gemeinde mit dem Thema noch nicht wirklich auseinandergesetzt hat bzw. der politische Wille dafür nicht gegeben ist. Die fehlende Kennzeichnung von Vorbehalten lässt jedoch nicht den Umkehrschluss zu, dass geförderter Miet- und Eigentumswohnbau generell wenige Bedeutung hätte; vielmehr versuchen viele Gemeinden, dies u.a. über die Vertragsraumordnung bzw. direkt mit potenziellen Wohnbauträgern zu regeln.

Rund 18% der befragten Gemeinden gaben zu Protokoll, dass dieses Instrument, insbesondere in Zusammenhang mit der Erarbeitung eines neuen REK aktuell zur Diskussion steht oder zeitnah stehen wird. Bezogen auf die Gemeindegrößenklassen werden Vorbehaltsflächen schwerpunktmäßig für große Gemeinden (43% aller Gemeinden ≥ 10.000 EW) ein Thema werden, hier ist auch der Bedarf eindeutig am höchsten. Für kleine Gemeinden (< 1.500 EW) wird dies auch künftig weniger relevant sein. Ob Vorbehaltsflächen in den nächsten Jahren schlagend werden, ist jedoch fraglich; die tatsächliche Ausweisung entsprechender Flächen scheint in vielen Fällen noch wenig konkret. Grundsätzlich wurde von diesen Gemeinden jedoch erkannt, dass dieses Raumordnungsinstrument einen wesentlichen Beitrag zu leistbarem Wohnen in der Gemeinde leisten kann.

6.3 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“

Diese Baulandkategorie wurde mit der ROG-Novelle 2017 eingeführt und bislang noch von keiner Gemeinde effektiv angewendet. Knapp $\frac{1}{4}$ aller Befragten bekunden zwar ein grundsätzliches Interesse an dieser neuen Widmungskategorie, vielen ist sie aber bis dato nur wenig bis kaum bekannt bzw. ist das Thema in den Ausschüssen bzw. der Gemeindevertretung bis jetzt noch nicht auf der Tagesordnung gestanden. Dabei fällt eine Häufung der interessierten Gemeinden in den Gebirgsgauen (Pinzgau, Pongau + Lungau) auf; hinsichtlich der Gemeindegrößenklassen halten sich Gemeinden unter 1.500 Einwohner sowie jene zwischen 1.500 und 5.000 Einwohnern mit jeweils 11 bzw. 12 Gemeinden die Waage.

Selbst diejenigen, die angeben, künftig diese Widmungskategorie anwenden zu wollen, haben häufig nur eine sehr vage Vorstellung davon. Unklar ist vielen insbesondere der konkrete Mehrwert der neu geschaffenen Kategorie; viele beurteilen die Möglichkeiten der künftigen Bebauung als Einschränkung. Dass damit aber auch eine Chance gegeben wäre, Entwicklungsplanungen leichter

durchsetzen zu können, ist bislang noch nicht wirklich im Bewusstsein der Gemeinden ersichtlich. Im Gegensatz dazu hat man sich im Parteienübereinkommen für die Stadt Salzburg darauf verständigt, die neue Widmungskategorie bei Umwidmungen künftig konsequent anzuwenden.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Großteil der Gemeinden mit den Details dieser neuen Baulandkategorie erst in Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen REK näher beschäftigen wird. Die voraussichtliche Anwendung dieses Raumordnungsinstrumentes in den nächsten Jahren wird somit von nur knapp 16% der Interviewpartner in Aussicht gestellt. Am höchsten scheint die Aufgeschlossenheit dafür im Flachgau und Pongau zu sein; hier wurde die Frage nach der zukünftigen Anwendung immerhin mit 20-24% mit JA beantwortet. Besonders auffallend war in den Befragungen die Abweichung zwischen grundsätzlichem Interesse (> 50%) und tatsächlich geplanter, zeitnaher Umsetzung (0%) im Lungau.

6.4 Vorgabe von Mindestdichten und Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen

Vorausgesetzt, es liegt überhaupt ein Bebauungsplan vor, wird generell in allen Salzburger Gemeinden die maximale **Ausnutzbarkeit** der Flächen festgelegt. Vorgaben hinsichtlich der Mindestdichte im Bebauungsplan sind selten (rund 11%); löbliche Ausnahme stellt die Stadt Salzburg dar, welche in rund ¼ aller Bebauungspläne auch Mindestdichten definiert hat. Betrachtet man die Gemeinden kategorisiert nach ihrer Einwohnerzahl, so sind in absoluten Zahlen je Kategorie keine markanten Unterschiede zu erkennen, prozentual liegt der Schwerpunkt der Verteilung jedoch bei den großen Gemeinden (≤ 10.000 EW). Alternativ zur Definition von Mindestdichten im Rahmen von Bebauungsplänen ist eine bessere Ausnutzung der Parzellen durch die Vorgabe der zu errichtenden Wohneinheiten immer öfter gängige Praxis; dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt.

Nach Einschätzung der Interviewpartner stellt sich die Frage bzgl. der Vorgabe von Mindestdichten im Geschößwohnbau idR gar nicht, da die Bauträger grundsätzlich bestrebt sind, das maximal Mögliche aus dem verfügbaren Grundstück herauszuholen. Bei den privaten Häuslbauern lässt sich ein Trend hin zu kleineren Parzellen erkennen, was meist automatisch eine bessere Ausnutzung nach sich zieht. Das verstärkte Engagement einiger Gemeinden, durch intensive Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung da und dort ein Umdenken anzustoßen, wird somit langsam sichtbar.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass der Druck, dichter zu bauen, derzeit offensichtlich noch zu gering ist und Gemeinden auf die Möglichkeit des aktiven Mitgestaltens meist bewusst verzichten. Manche sehen die Vorgabe den Mindestdichten als zu starke Einflussnahme der Gemeinde, teilweise sogar als Bevormundung durch die Baubehörde und somit als Einschränkung für den Bauherren.



Abb. 2: Quartier Riedenburg, Stadt Salzburg

Einige wenige Gemeinden hingegen haben vom Vorliegen sog. Baudichtepläne berichtet, in denen je nach Lage in der Gemeinde unterschiedliche Dichten für die Bebauung (dabei handelt es sich um Rahmenvorgaben von – bis) festgelegt sind. Aus zwei Flachgauer Gemeinden wurde berichtet, dass die erwogene Vorgabe von Mindestdichten (im konkreten Fall 0,2 bzw. 0,3) durch die Aufsichtsbehörde kritisch gesehen bzw. sogar blockiert worden ist.

Auf die Frage, ob das Instrument der Vorgabe von Mindestdichten zur besseren Ausnutzbarkeit der Baulandflächen künftig Anwendung finden wird, war die Zustimmung zwar etwas höher, aber konkrete Vorstellungen hinsichtlich der Umsetzung sind meist nicht zu erkennen. Häufig ist eher der Eindruck entstanden, dass diesbezügliche Überlegungen zwar dem Zeitgeist bzw. den Raumordnungsgrundsätzen entsprechen würden, der tatsächliche (politische) Wille zur Umsetzung aber nur mäßig vorhanden ist.

Deutlich abzulesen ist hingegen der steigende Trend zur Nachverdichtung in Form von Zu-/Anbau am elterlichen Haus und somit ebenfalls eine bessere Ausnutzbarkeit der einzelnen Parzellen. Dies steht ganz im Einklang mit den Raumordnungsgrundsatz „Siedlungsentwicklung nach innen“; eine verstärkte Nutzung des Nachverdichtungspotenzials ist jedenfalls erstrebenswert.

Art und Anzahl der entstehenden Wohnungen im Bebauungsplan der Aufbaustufe zu definieren, wird kaum genutzt (knapp 7%); in den wenigsten Fällen werden überhaupt Bebauungspläne der Aufbaustufe erstellt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Thematik unberücksichtigt bleibt. In den meisten Fällen erfolgt die Festlegung direkt im Rahmen der Projektplanung, ggf. auch in Form von Raumordnungsverträgen oder wie etwa in Zell am See – Limberg im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsplanung. Regelungen wie 1/3 Eigentum zu 2/3 Miete (inkl. Mietkauf), manchmal auch 50:50%, sind dabei nicht unüblich; besonders hoch ist der Anteil an Mietwohnungen in einer Flachgauer Gemeinde mit 80%. Auch die Stadt Salzburg sticht mit der Festlegung 75% Mietwohnungen (ggf. inklusive 25% Mietkaufwohnungen) und 25% Eigentumswohnungen deutlich hervor; definiert wird dabei mittels Raumordnungsverträgen der Anteil an neu geschaffenem Wohnraum, nicht jedoch die Anzahl der Wohneinheiten.

Manche Befragten haben darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Wohneinheiten generell im Vordergrund steht; die Anzahl der zu errichtenden Mietwohnungen hingegen oft nachrangige Bedeutung hat. Dazu kommt, dass der Bedarf an Mietwohnungen insbesondere in sehr ländlich strukturierten Gemeinden aus Sicht der Gemeinden oft sehr gering bzw. kaum gegeben ist. Ein Großteil der Befragten sieht keine Notwendigkeit, hier lenkend einzugreifen. In den Interviews war auch künftig kein gesteigertes Interesse an diesem Werkzeug zu erkennen.

6.5 Bauland-mobilisierende Maßnahmen

Trotz eines Überhangs an gewidmetem Bauland ist dieses oft nicht zugänglich. Die Tatsache, dass unverbautes Bauland gemäß Flächenwidmungsplänen in ausreichendem Maße vorhanden ist, dieses aber nicht widmungskonform verwendet wird (bzw. manchmal aufgrund des Grundstückszuschnittes für eine Bebauung nicht geeignet ist), ist ein alt bekanntes Problem; mit einer Baulandwidmung ist kein Realisierungsgebot verbunden. In der Fachliteratur findet sich dafür der Begriff „Bauland-Paradoxon“.

Besteht bei Neuwidmungen die Möglichkeit von Raumordnungsverträgen, so ist die Mobilisierung von Bauland im Bestand deutlich schwieriger; besonders betroffen davon sind Grundstücke ab einer gewissen Größenordnung in guter Lage.

Im Fall einer Baulandausweisung war im Zeitraum 2000-2017 von allen betroffenen Grundeigentümern verpflichtend eine **Nutzungserklärung** zu unterschrieben. Bei der in den Raum gestellten Rückwidmung nach Ablauf von 10 Jahren handelte es sich aber um eine Soll-Bestimmung, welche von den Gemeinden idR nicht exekutiert worden ist bzw. wird. Ebenfalls mehr als psychologisches Druckmittel und somit als weitgehend zahnlos zu verstehen war die **Vorauszahlung der Aufschließungskosten** gemäß Anliegerleistungsgesetz (sie wurde mit der ROG-Novelle 2017 aufgehoben); diese kam nur vereinzelt zum Einsatz.

Der erste Schritt zu Bauland-mobilisierenden Maßnahmen ist in der Vergangenheit grundsätzlich in allen Gemeinden erfolgt; so wurde etwa der Verpflichtung zur Nutzungserklärung flächendeckend nachgekommen. Lediglich aus zwei Gemeinden ist jedoch bekannt, dass bei einer Nichteinhaltung der Vereinbarung rechtliche Schritte gesetzt worden sind; beide zählen mit über 5.000 Einwohner zu den größeren Gemeinden. In den überwiegenden Fällen wurde idR den Grundbesitzern bei Versäumnis aber quasi nur „die Rute ins Fenster gestellt“. Dass tatsächlich ein Fall vor Gericht ausgefochten worden ist, konnten wir nur aus einer Gemeinde des Pongaus in Erfahrung bringen; eine weitere Gemeinde würde dies bei Bedarf lt. eigenen Angaben strikt einfordern, kann aber noch auf keinen konkreten Fall verweisen. Gerade in sehr ländlich strukturierten, v.a. kleinen Gemeinden, wo jeder jeden kennt, ist ein harter Vollzug sehr schwierig und politisch praktisch nicht umsetzbar. In den meisten Gemeinden wird der Weg dahingehen bestritten, die betroffenen Grundeigentümer anzusprechen bzw. anzuschreiben, um eine einvernehmliche Lösung – Bebauung oder Verkauf bzw. Rückwidmung – zu erzielen.

Gewidmetes, aber nicht verfügbares Bauland belastet die Baulandbilanz der einzelnen Gemeinden und steht allfälligen Neuwidmungen entgegen (Stichwort Baulandüberhang). Dies stellt zahlreiche Gemeinden vor massive Probleme. Ohne das Einverständnis der Grundbesitzer sind der Gemeinde praktisch die Hände gebunden. Besonders ungünstig ist die Situation dann, wenn im Wesentlichen einige wenige Grundeigentümer den Bodenmarkt einer Gemeinde bestimmen, für diese keine Notwendigkeit zum Verkauf besteht oder Grund und Boden als Spekulationsobjekt verstanden werden (Motto „Grundbuch ist besser als Sparbuch“). Problematisch wird die Rückwidmung hingegen dann, wenn Grundstücke als Besicherung für Banken Verwendung finden.

Eine allfällige Rückwidmung gegen den Willen des Grundbesitzers steht für die meisten Gemeinden nicht zur Diskussion. Die besten Chancen, die Baulandbilanz zu reduzieren, sehen die Befragten im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines neuen REK bzw. Flächenwidmungsplans, hier konnten einige Gemeinden durchaus beachtliche Erfolge verzeichnen.

In den Interviews wurde aber auch deutlich, dass das Thema in einigen Kommunen praktisch nicht relevant ist, da entweder nur wenige Flächen davon betroffen sind oder aktuell noch genügend Baulandreserven verfügbar sind. Zu unterscheiden ist dabei auch zwischen Zuwanderungsgemeinden mit erhöhtem Flächenbedarf und Abwanderungsgemeinden mit ausreichend verfügbarem Bauland. Ebenfalls wenig sinnvoll erscheint die allfällige Rückwidmung von Baulücken, da für diese eine neuerliche Widmung in Bauland idR sehr wahrscheinlich ist.

Das Beispiel einer Tennengauer Gemeinde zeigt, dass aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen einst getroffene Absprachen mitunter nicht immer einzuhalten sind und sich die Gemeinde dadurch den Unmut von Grundbesitzern zugezogen hat, welche einst freiwillig einer Rückwidmung zugestimmt haben. Im konkreten Fall konnte die Baulandbilanz bereinigt werden, da die betroffenen Grundeigentümer zum damaligen Zeitpunkt keine Notwendigkeit für Bauland hatten (z.B. weil die Kinder, für welche die Flächen gedacht waren, noch zu klein waren). Im Gegenzug hatten sie die Zusage der Gemeinde, bei Bedarf diese Parzellen zu einem späteren Zeitpunkt neuerlich in Bauland gewidmet zu bekommen.

Durchwegs optimistisch schätzen die Interviewpartner die im Zuge der ROG-Novelle 2017 geschaffenen neuen Regelungen ein. Insbesondere die **befristete Baulandwidmung** wird sehr positiv und erfolgversprechend gesehen. Für den Grundeigentümer besteht von Anfang an eine klare Verpflichtung zur Nutzung innerhalb einer gewissen Frist, andernfalls tritt die Folgewidmung in Kraft. Da bei einer Nicht-Nutzung die Rückwidmung automatisch eintritt, hat die Gemeinde nicht mehr den „Schwarzen Peter“ und gewinnt damit Spielraum für die weitere Entwicklung. Bedenken bestehen jedoch dahingehend, dass findige Grundeigentümer die Möglichkeiten zur Umgehung der Bebauungsverpflichtung (etwa durch die Errichtung einer Garage) nutzen könnten.

Als ein Schritt in die richtige Richtung wird der ebenfalls mit der ROG-Novelle 2017 eingeführte **Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag** beurteilt, welcher einen verbesserten Zugriff auf Bauland im Bestand ermöglichen soll. Kritisch gesehen werden von vielen Gemeinden aber die nicht allzu hohen Abgabesummen. Viele Interviewpartner sind hinsichtlich des Erfolgs dieser Maßnahme noch abwartend, da sie erst in einigen Jahren schlagend wird und vermutet wird, dass die angefallene Summe bei einem allfälligen Verkauf auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden wird, was die Bodenpreise zusätzlich in die Höhe treiben könnte.

Im Ansatz beurteilen die Befragten die – insbesondere im Rahmen der ROG-Novelle 2017 etablierten – gesetzlichen Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung durchwegs positiv, teilweise setzen sie aber nur bedingt Hoffnung in die regulierende Wirkung dieser Maßnahmen. Die angedrohte Rückwidmung von nicht genutztem Bauland etwa ist für den Grundeigentümer insbesondere in zentralen Lagen wenig bedrohlich, da bei Bedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer neuerlichen Widmung in Bauland ausgegangen werden kann; eine regulierende Wirkung ist am ehesten in Randlagen zu erwarten. Ebenso idR wenig abschreckend werden Zahlungen der Infrastrukturkostenabgabe sein, da parallel dazu häufig eine deutliche Wertsteigerung des Baulandes einhergeht. Am vielversprechendsten erscheinen die sog. Raumordnungsverträge (§18-Vereinbarungen).

6.6 Mobilisierung von Grundstücken mittels Wohnbauförderung

Mit dem S.WFG 2015 wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, welches sie – bislang in der Wohnbauförderung unüblich – beim Ankauf von Liegenschaften (im Zusammenhang mit Ortskernstärkung) finanziell unterstützt. Es handelt sich somit um ein eher junges Instrument; der erste Einreichtermin hat im Herbst 2017 stattgefunden.

In einigen Gemeinden sind aktuell konkrete Projekte am Laufen bzw. in Diskussion; für zwei Gemeinden liegt mittlerweile der Vertragsentwurf vor, weitere drei Gemeinden haben bereits einen Antrag eingebracht (Stand: Frühjahr 2019). In einem Fall wurde im Interview beklagt, dass eine mögliche Förderung daran gescheitert ist, dass die Entscheidungsfindung beim Land Salzburg zu lange gedauert hat, die Kaufentscheidung aber rasch über die Bühne gebracht werden musste.

Rund die Hälfte aller Gemeinden hat Interesse an dem neuen Ansatz, wenn auch vielfach noch kein bestimmtes Projekt vorliegt; dabei zählen die meisten Gemeinden zur Klasse 1.500 bis 5.000 Einwohner, gefolgt von den kleineren Gemeinden. Auf Bezirksebene gesehen liegen dabei der Flachgau und der Pongau deutlich über dem Landesmittel; im Pongau sind sogar 60% aller Gemeinden daran interessiert. Im Pinzgau hingegen ist das Interesse mit rund 1/3 der befragten Gemeinden deutlich geringer. Einigen Befragten (fast 10%) ist die Möglichkeit der Mobilisierung von Grundstücken mit Hilfe der Wohnbauförderung bislang gänzlich oder weitgehend unbekannt; diese haben Schulungen zu dem Thema angeregt bzw. halten eine Informationskampagne seitens des Landes Salzburg für sinnvoll.

Die Frage nach einer konkreten Anwendung in den nächsten Jahren wurde von knapp $\frac{1}{4}$ aller Befragten mit JA beantwortet; auffallend ist auch in diesem Zusammenhang die Verteilung zwischen den einzelnen Bezirken: Spitzenreiter ist der Tennengau mit nahezu 40%, hingegen streben nur knapp über 10% der Pinzgauer Gemeinden eine Umsetzung an; konkrete Projekte sind jedoch in deutlich weniger Gemeinden bereits bekannt bzw. in Diskussion. In Hinblick auf Gemeindegrößenklassen fällt auf, dass dieses Instrument in der Kategorie über 10.000 Einwohner zumindest in den nächsten Jahren keine Bedeutung haben dürfte. Der Stadt Salzburg steht als Alternative der Salzburger Altstadterhaltungsfonds zur Verfügung, welcher Förderungen für die Schaffung von Wohnraum (auch für Private) zur Verfügung stellt; dieser ist jedoch weiter gefasst.

Als Hauptgründe, die Möglichkeit der Mobilisierung von Grundstücken mittelfristig nicht in Anspruch zu nehmen, werden insbesondere das Fehlen geeigneter Grundstück sowie der oft sehr begrenzte Spielraum im Gemeindebudget genannt. Häufig wird die Vorgabe der überwiegenden Errichtung von geförderten Mietwohnungen als Einschränkung gesehen, da aus Sicht der Gemeinden teilweise kaum Bedarf an Mietwohnungen besteht, ggf. sogar Leerstand zu verzeichnen ist; mitunter wird auch die Kombination der Funktion Wohnen mit anderen Nutzungen kritisch gesehen. Manche Gemeinden würden eine Belebung des Ortskerns ausschließlich durch Geschäfte und Dienstleistungen bevorzugen, dies ist aber nicht Ziel der Wohnbauförderung und dieses Instruments. Angeregt wurde die Ausdehnung des Kreises der möglichen Förderwerber auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen.

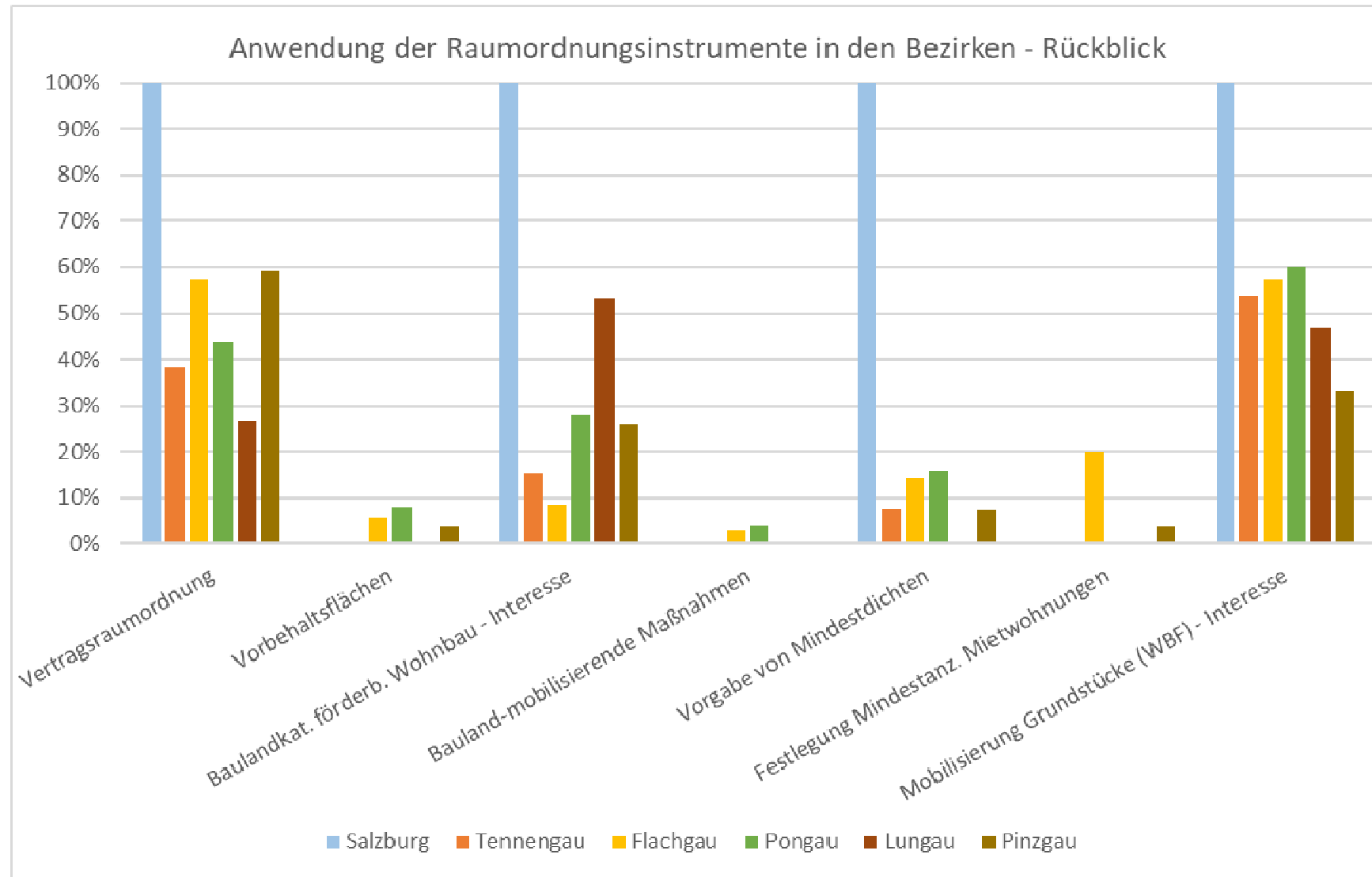


Abb. 3: Anwendung der Raumordnungsinstrumente in den Bezirken – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre

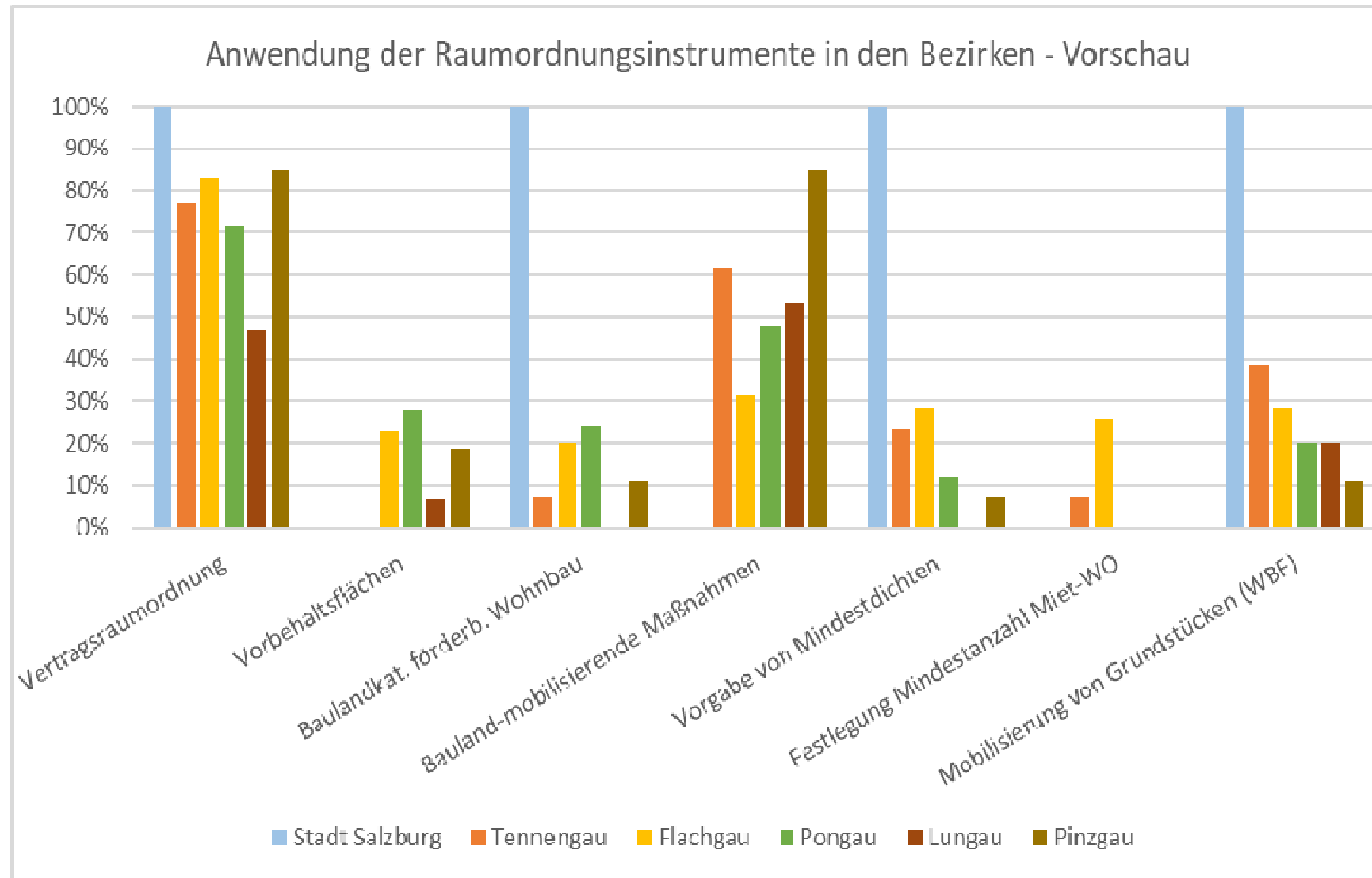


Abb. 4: Anwendung der Raumordnungsinstrumente in den Bezirken – Vorschau auf die nächsten Jahre

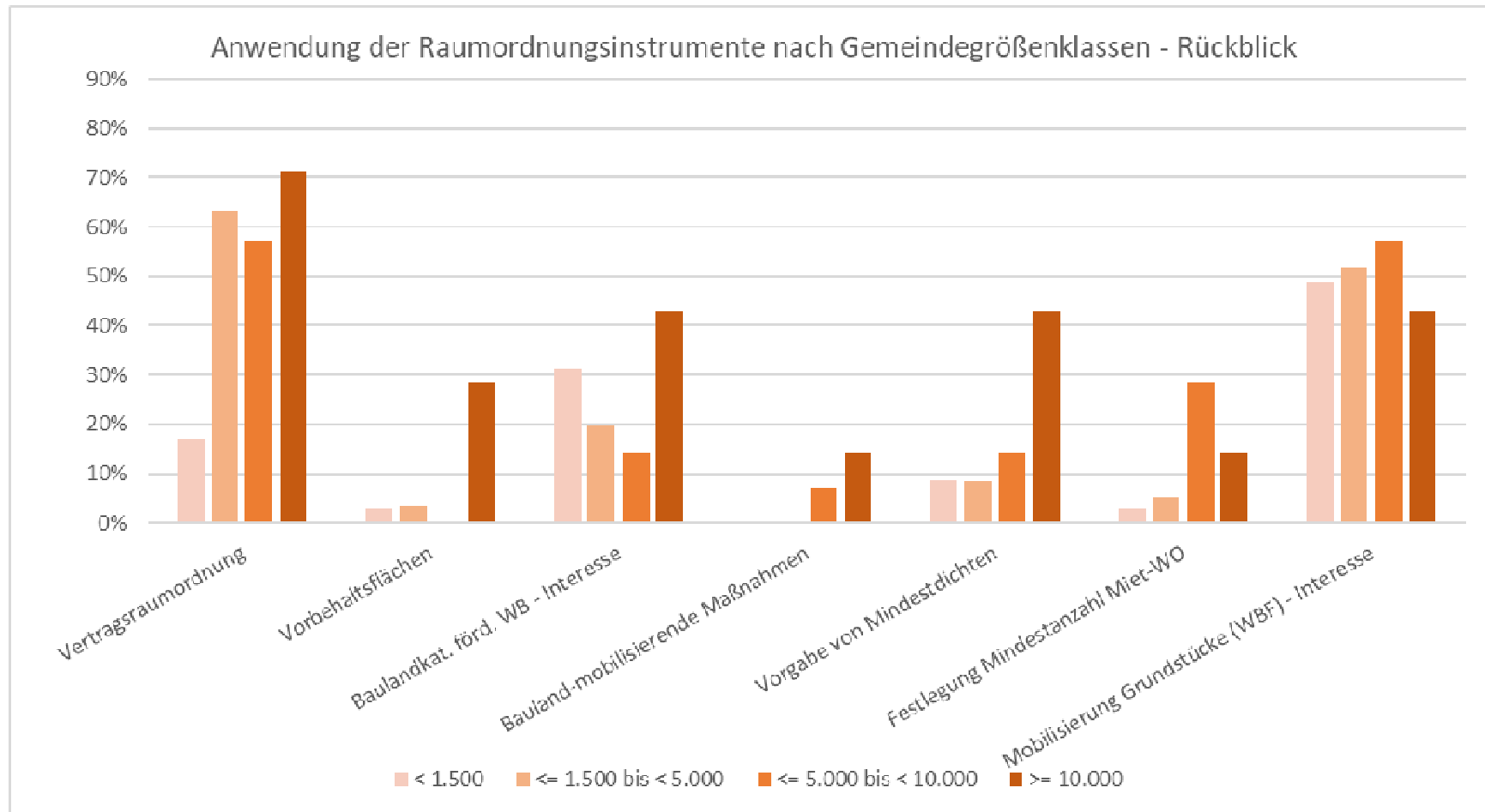


Abb. 5: Anwendung der Raumordnungsinstrumente nach Gemeindegrößenklassen – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre

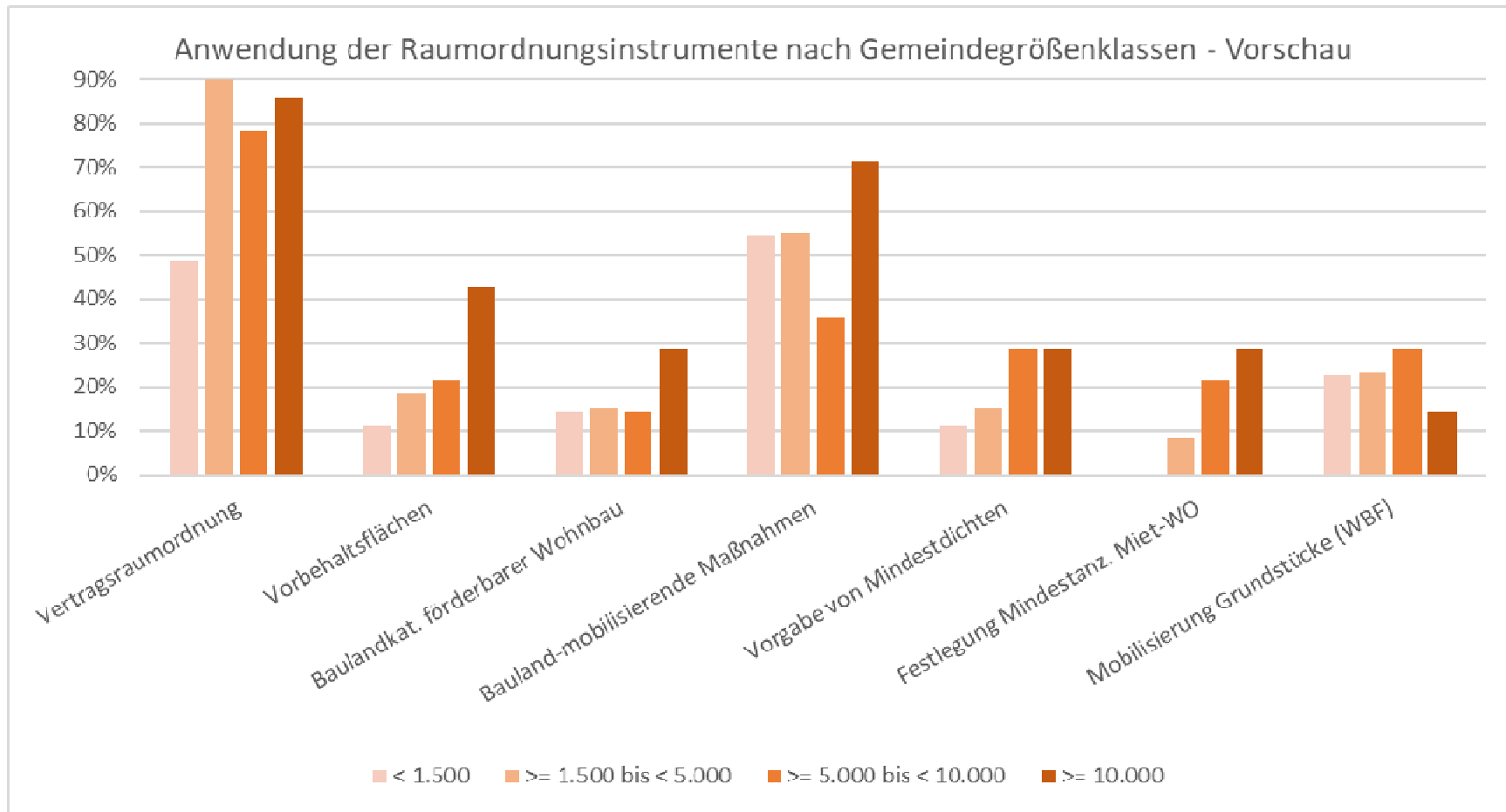


Abb. 6: Anwendung der Raumordnungsinstrumente nach Gemeindegrößenklassen – Vorschau auf die nächsten Jahre

7 Weitere bodenpolitische Maßnahmen – Anwendung und Erfahrung

Neben den gesetzlich verankerten Instrumenten wie in Kapitel 3 beschrieben, stehen in Bezug auf Siedlungsentwicklung und Wohnraumschaffung, insbesondere auch für den geförderten Wohnbau weitere Steuerungsmaßnahmen wie etwa Baulandsicherung, aktive Bodenpolitik oder die Kooperation mit (gemeinnützigen) Wohnbauträgern zur Verfügung. Diese werden von den Gemeinden in unterschiedlicher Intensität genutzt.

7.1 Baulandsicherung

Die gezielte Entwicklungsplanung durch Baulandsicherung ist eng mit der Vertragsraumordnung verbunden und hat sich in vielen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten als wesentliches Instrument der Siedlungs- und Gemeindeentwicklung etabliert.

Ein wesentliches Kriterium ist die Versorgung der ortsansässigen / heimischen Bevölkerung mit (preisgünstigem) Wohnbauland, um diese in der Heimatgemeinde zu halten und ggf. eine Abwanderung einzudämmen. Bei Bedarf wird der potenziell zulässige Interessentenkreis aber auch auf die Region ausgedehnt (Bsp. Oberpinzgau). Primäre Zielgruppe ist nach wie vor die Jungfamilie; die Berücksichtigung des Bedarfs auch andere Bevölkerungs- und Altersgruppen (Alleinerzieher, älter Menschen, etc.) und deren differierenden Wohnbedürfnisse wäre durchaus sinnvoll, ist aktuell aber nicht festzustellen. Um Spekulationskäufe zu unterbinden, werden in den Vergabekriterien Fristen festgelegt, bis wann die Grundstücke bebaut bzw. als Hauptwohnsitz bewohnt werden müssen. Regelungen wie die Sicherung des Vorkaufsrechts für die Gemeinde innerhalb von 10 Jahren sind üblich; eine Flachgauer Gemeinde hat sich beispielsweise im Falle eines Wiederverkaufes nach 10 Jahren das Vorkaufsrecht zum halben Verkehrswert gesichert. Auf der Basis entsprechender Preislimitierungen (ortsüblich oder im Idealfall darunter) sowie individuell erarbeiteter Vergabekriterien konnte durch diese vorausschauende Entwicklungsplanung in vielen Gemeinden somit Spekulationskäufen wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Bei der Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen übernimmt die Gemeinde idR eine sehr aktive Rolle hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Bodenpolitik und Bebauungsplanung. Der Grundstückskauf kann dabei auf drei verschiedene Arten erfolgen: 1. Die Gemeinde übernimmt die Rolle des Vermittlers und die ausgewiesenen Parzellen werden von den künftigen Eigentümern einzeln vom Vorbesitzer gekauft. 2. Die Kommune erwirbt die Gesamtfläche und verkauft die Einzelparzellen an Bewerber, die gemäß den Vergabekriterien den Zuschlag erhalten haben, weiter. 3. Die Gemeinde nutzt die Dienste der LandINVEST, welche den Verkauf abwickelt. Nachteil von Variante 2 ist jedoch, dass bei jedem Verkauf Immobilienertragssteuer zu bezahlen ist, was sich auf die Preisentwicklung negativ auswirken kann. Dazu ist aus einer Flachgauer Gemeinde die Anregung gekommen, im Sinne von leistbarem Wohnen über Ausnahmen bei dieser Abgabe im Zusammenhang mit Baulandsicherung nachzudenken.

Baulandsicherungsmodelle als Instrument der Siedlungs- und Gemeindeentwicklung haben gemäß der Befragung rund 60% der Gemeinden in den letzten Jahren in unterschiedlicher Intensität und Größenordnung umgesetzt; in manchen Gemeinden war dies ein Einzelfall, viele jedoch nutzen dieses Instrument regelmäßig. Die höchste Intensität war dabei im Flachgau (69% aller Gemeinden), gefolgt vom Pinzgau mit 67% zu verzeichnen; diese in Summe 42 Gemeinden zählen zur Gemeindeklasse

>= 1.500 bis < 5.000 Einwohner. Im Lungau hingegen ist die Notwendigkeit für die Bereitstellung von günstigem Bauland deutlich geringer und somit auch der Anteil der „aktiven“ Gemeinden mit nur 47% merklich niedriger. Ebenso keine Relevanz hat das Instrument für die Stadt Salzburg; hier liegt der Schwerpunkt nicht am Halten der heimischen Bevölkerung durch das zur Verfügung stellen günstiger Baulandflächen, hier geht es vielmehr um das Thema leistbares Wohnen generell.

Hinsichtlich der Größe reichen die Dimensionen bei Baulandsicherungsmodellen von einigen wenigen Parzellen bis hin zu 30 und mehr, teilweise erfolgt bei größeren Modellen auch eine Bebauung in Etappen. In manchen Gemeinden hingegen erscheint das Instrument Baulandsicherungsmodell aufgrund der kleinräumigen Struktur und der damit verbundenen kleinen Flächen weniger sinnvoll, in anderen hingegen sind gemäß den Informationen der Befragung keine Flächen zu entsprechend günstigen Preisen zu bekommen.

Betrachtet man die Bebauungsart, so dominieren mit über 70% klar die Einfamilienhäuser, eine verdichtete Bauweise in Form von Reihenhäusern oder gar Geschoßwohnbau ist nur selten zu finden. Nach Auskunft der Befragten wurde eine dichtere Bebauung zwar teilweise angedacht, in vielen Fällen jedoch von den künftigen Bewerbern bzw. potenziellen Interessenten bereits in der Planungsphase abgelehnt und somit meist nicht umgesetzt. Dem unter 3.1 beschriebenen Ziel des flächensparenden, verdichteten Bauens kommt somit vielfach keine nennenswerte Bedeutung zu.

Mehrparteienhäuser, im günstigsten Fall sogar mit geförderten Mietwohnungen, spielen im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen somit idR nur eine untergeordnete Rolle. Laut Aussagen der Interviewpartner können – abweichend vom landesweiten Bild – jedoch fast je $\frac{1}{4}$ der Gemeinden in den Bezirken Hallein und Tamsweg auf Geschoßwohnbauten – wenn auch meist nur in kleinem Ausmaß – im Rahmen einer Baulandsicherung verweisen.



Abb. 7: Verdichtete Bauformen in Baulandsicherungsmodellen (Bsp. Golling & St. Veit)

Etwas befremdlich mutet die Information aus einer Flachgauer Gemeinde an: eine gekoppelte Bauweise in Form von Reihenhäusern ist hier politisch nicht gewünscht und ist somit im Bebauungsplan definitiv ausgeschlossen.

Besonders hervorzuheben ist in Hinblick auf sparsameren Bodenverbrauch die Initiative einiger weniger Gemeinden, Baulandsicherungsmodelle mit Hilfe eines Architektenwettbewerbes als Gesamtprojekt (und somit idR dichter verbaut) zu planen und den späteren Eigentümern als Komplettpaket zum Kauf anzubieten; in einer Pongauer Gemeinde wurde dies in den letzten Jahren bereits erfolgreich umgesetzt, in zwei Flachgauer Gemeinden laufen aktuelle Planungen bzw. ist dieses Konzept angedacht. Eine Pinzgauer Gemeinde würde den Geschoßwohnbau forcieren, sieht aber aktuell keine Möglichkeit, den ausführenden Bauträger zur Weitergabe des Bodenpreisvorteils eines Baulandsicherungsmodells an den Endkäufer zu verpflichten.

Grundsätzlich hat sich das Modell Baulandsicherung in vielen Gemeinden bewährt. Entsprechend der Umfrage ist in den nächsten Jahren eine steigende Tendenz (auf 69%) zu erwarten. Vom allgemeinen

Trend deutlich abweichend sieht die Prognose für die Gemeinden mit 5.000 bis < 10.000 Einwohner aus: in nur rund 29% der Gemeinden (in den vergangenen Jahren waren es 64%) ist in den nächsten Jahren ein Baulandsicherungsmodell in Planung bzw. Umsetzung.

Für künftige Baulandsicherungsmodelle ist die Bereitschaft der Gemeinden groß, verstärkt eine verdichtete Bebauung zu forcieren. Gemeinden, bei denen dieser Ansatz in der Befragung nur bedingt zum Ausdruck gekommen ist, entschuldigen das Beibehalten gewohnter Strukturen idR mit einer – aus ihrer Sicht – nicht bestehenden Nachfrage für verdichtete Wohnformen. Die Fragestellung, die zum diesem Ergebnis geführt hat, ist hier jedoch genau zu beleuchten.

Insbesondere in Gemeinden, in denen eine große Nachfrage besteht und hoher Preisdruck herrscht, sollte die Chance genutzt werden, möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit auf leistbares Wohnen zu ermöglichen. Hochwertige, aber dichtere Verbauung auf kleineren Grundstückszuschnitten sowie die Einbindung eines Wohnbauträgers für die Umsetzung von gekuppelten Bauweisen (Reihenhäuser) als auch bei der Errichtung von (Klein)-Geschoßwohnbauten (Miete oder Eigentum) sollte das Ziel sein. Ob dies auch tatsächlich in die Realität umgesetzt werden wird, werden die nächsten Jahre zeigen.

In der Novelle der Wohnbauförderung wurden die Förderkriterien bereits dahingehend angepasst: Kürzung der Förderung ab einer Parzellengröße von 550 m² bzw. ab 800 m² im Allgemeinen gar keine Förderung mehr. Ein Trend hin zu kleineren Grundstücksgrößen ist somit in Bezug auf die Einzelhausparzellen sehr wahrscheinlich.

7.2 Grundstücke der öffentlichen Hand

Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohnbauland gilt als einer der Raumordnungsgrundsätze. In rund 50% aller Gemeinden ist die Kommune im Besitz von Grundstücken bzw. kauft aktiv Grundstücke an. Dies erfolgt für die Errichtung von Geschoßwohnbauten für Mietwohnung (geförderte Mietwohnungen, Startwohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnhäuser), teilweise aber auch für Wohnungen im Eigentum oder als vorübergehende Investition im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen. Weitere Varianten sind Grundstücke für kommunale Zwecke, als Vorsorge- oder auch als Tauschflächen, dies ist jedoch nicht Teil der Studie.

In den übrigen Gemeinden ist eine aktive Grundvorsorge aufgrund der begrenzten Budgetmittel meist gar nicht möglich, teilweise wird der Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde aber auch nicht als kommunale Aufgabe gesehen. Die Gestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten der betroffenen Gemeinden für die künftige Entwicklung sind somit deutlich geringer. In einigen wenigen Gemeinden gibt es quasi Tochterfirmen der Gemeinden, die sich um diese Agenden kümmern. Besonders erwähnenswert ist die Privatinitiative eines Bürgermeisters im Lungau, welcher durch den Ankauf von Grundstücken aus eigener Tasche Flächen für die Entwicklung der Gemeinde sichert; diese werden bei Bedarf idR zu günstigeren Preisen als ortsüblich an die Kommune weitergegeben.

Gemeinden ab 5.000 Einwohner liegen hinsichtlich einer aktiven Bodenpolitik deutlich über dem Landesdurchschnitt, was in den meisten Fällen mit dem größeren Angebot an potenziellen Grundstücken, aber auch der generell besseren finanziellen Ausstattung der Gemeinde zu erklären ist. Kleine Gemeinden weisen häufig ein sehr begrenztes Budget auf, manche davon sind sog. Ausgleichsgemeinden; die Möglichkeiten, Grundstücke zu erwerben, sind damit grundsätzlich sehr eingeschränkt bis nicht realisierbar.

Die Frage nach dem künftigen Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinden wurde von rund 38% der Interviewpartner mit JA beantwortet, wobei häufig auf die steigenden Grundstückspreise und somit

immer weniger leistbaren Flächen sowie auf das an sich sinkende Angebot hingewiesen wurde. Ähnlich wie in der Vergangenheit ist aktive Bodenpolitik auch künftig stärker in größeren Gemeinden (ab 5.000 Einwohner) zu erwarten, in bevölkerungsschwächeren und somit meist finanzschwächeren Kommunen ist die Tendenz sinkend.

7.3 Kooperation mit Wohnbauträgern

Da die Gemeinden selbst meist nicht die Rolle des Bauherrn übernehmen können oder wollen, erfolgt die Errichtung von Mehrparteienhäusern – ab und an auch von Reihenhäusern – idR durch (gemeinnützige oder gewerbliche) Wohnbauträger. In den überwiegenden Fällen haben die Bauträger im Vorfeld das Grundstück erworben, auf dem dann – häufig in enger Abstimmung mit der Gemeinde – ein Projekt geplant und umgesetzt wird. Deutlich weniger oft handelt es sich um Grundstücke, die im Baurecht vergeben werden; dies trifft meist auf Parzellen im Besitz der Gemeinden oder der Österreichischen Bundesforste bzw. auf Kirchgrund, mitunter aber auch auf Privatbesitz zu. Hier ist eine steigende Tendenz zu beobachten.

Die Zusammenarbeit wird vom Großteil der Interviewpartner positiv bewertet; die Gemeinden sichern sich bei den geförderten Mietwohnungen in den meisten Fällen auch das Vergaberecht. Nur wenige Kommunen verzichten auf die Möglichkeit der aktiven Beteiligung und Mitsprache in der Planung; grundsätzlich ist es ihnen ein wichtiges Anliegen, die künftige Bebauung an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der zu erwartenden Entwicklung zu orientieren bzw. die Entwicklung des Ortes damit ein Stück weit mitzubestimmen. Maßgeblich ist dabei auch die Tatsache, dass leistbare Alternativen für sozial schwächer gestellte Bürger am freien Wohnungsmarkt immer schwerer zu bekommen sind.



Abb. 8: Geförderter Mietwohnbau – Bsp. Siedlung Strubergasse und Paradiesgarten (Stadt Salzburg)

Eine Kooperation mit Bauträgern und somit idR Geschosswohnbau gibt es de facto in allen Gemeinden des Landes, lediglich in drei Kommunen hat dies in den letzten rund 10 Jahren nicht stattgefunden; teilweise liegen entsprechende Aktivitäten schon viele Jahre zurück. Interessant ist auch ein Ansatz einer Flachgauer Gemeinde, welche zur Steigerung der Qualität für jedes größere Bauträgerprojekt einen Gestaltungsbeirat einbindet.

Während Reihenhäuser immer Eigentum bedeuten, sind im Geschosswohnbau Eigentums- und Mietwohnungen möglich und üblich. Die Zusammensetzung hängt dabei stark von der Nachfrage und dem Bedarf in einer Gemeinde ab. In einem Großteil der Gemeinden (68%) deckt das verfügbare Wohnungsangebot beide Segmente ab, sowohl Eigentum als auch Miete, wobei das Verhältnis der Nutzungsarten stark differieren kann (Bsp. 20:80% in einer Flachgauer sowie einer Pongauer Gemeinde, 95:5 % in einer Lungauer Gemeinde). In rund 1/3 aller Gemeinden konzentriert man sich nur auf die Bereitstellung von Mietwohnungen, lediglich in einigen wenigen Gemeinden sind bislang ausschließlich Eigentumswohnungen entstanden; in einzelnen Gemeinden sind zwar Mietwohnungen vorhanden, aber in den letzten 10 Jahren keine neuen realisiert worden. Auch in absoluten Zahlen

gesehen ergeben sich große Unterschiede: einige wenige Mietwohnungen können dem Bedarf einer kleinen Gemeinde ebenso gerecht werden, wie einige hundert Wohneinheiten in einer bevölkerungsstarken Kommune; in der Stadt Salzburg etwa werden pro Jahr rund 700 Wohnungen (davon 300 geförderte Mietwohnungen) neu geschaffen.

Manche Interviewpartner berichteten von einem Überangebot an Mietwohnungen in ihrer Gemeinde, wobei der Leerstand nicht immer durch fehlende Nachfrage zu erklären ist, auch das Alter und die Qualität der Wohnungen spielen eine Rolle. In Gemeinden, in denen kaum oder keine geförderten Mietwohnungen zur Verfügung stehen, kann die häufig eher geringe Nachfrage meist durch das Angebot am privaten Wohnungsmarkt (z.B. Einliegerwohnungen) gedeckt werden. Etwas befremdlich mutet die Einstellung einer Lungauer Gemeinde an, in welcher die Errichtung von Mietwohnungen von Seiten der Politik unterbunden wird.

Abhängig von der Struktur einer Gemeinde haben Mehrparteienhäuser (mit Miet- und / oder Eigentumswohnungen) mitunter einen sehr unterschiedlichen Stellenwert. Ausschlaggebende Kriterien sind etwa die Bevölkerungsstruktur, die wirtschaftlichen und geographischen Rahmenbedingungen oder der geschichtliche Hintergrund, aber auch die vorherrschende politische Ausrichtung kann maßgeblich sein. In den Interviews wurde deutlich: je ländlicher eine Gemeinde strukturiert ist, desto geringer ist im Allgemeinen die Nachfrage nach Mietwohnungen; Eigentumswohnungen spielen hier meist gar keine Rolle; bislang standen hier Einfamilienhäuser idR klar an erster Stelle; teilweise ist jedoch eine Trendumkehr zu erkennen.



Abb. 9: Gemischte Nutzung (Bsp. Grödig)

Zusehends werden in den Gemeinden vermehrt auch besondere Wohnformen wie betreutes oder junges Wohnen diskutiert und umgesetzt, um die spezifischen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden besser bedienen zu können. Die Bezeichnung Startwohnungen wird jedoch häufig nicht gemäß Definition der Salzburger Wohnbauförderung verwendet, gemeint sind vielmehr Wohnungen für junge Leute (Singles oder Familien), welche anfänglich eine Wohnung mieten, häufig später aber auf Eigentum (Haus oder Wohnung) umsteigen. Teilweise ist ein Reagieren auf den Gesellschaftswandel mit einer steigenden Zahl an Ein- bis Zweipersonen-Haushalten festzustellen, wodurch kleinere, dafür aber mehr Wohnungen benötigt werden; Interesse daran haben vermehrt auch ältere Personen. Auch das Modell (Mehr-)Generationenwohnhaus wurde bereits in einigen Gemeinden umgesetzt.

Zu beobachten ist, dass auf Gemeindegründen mit Baurecht schwerpunktmäßig Mietwohnungen entstehen; auf Bauträgergrund entstehen meist Miet- und Eigentumswohnungen oder nur Eigentumswohnungen. Häufig obliegt der Gemeinde zumindest bei einem Teil der Mietwohnungen das Zuweisungs- bzw. Vergaberecht. Keine nennenswerte Auswirkung ist bislang aus der Tatsache

zu erkennen, dass die Errichtung von geförderten Mietwohnungen seit 2015 seitens der Wohnbauförderung auch für gewerbliche Bauträger und Privatpersonen unterstützt wird.

Der Blick in die Zukunft zeigt, dass landesweit ein leichter Rückgang in Bezug auf die Kooperation mit Wohnbauträgern und somit die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen zu erwarten ist; ausgenommen sind der großen Gemeinden (ab 5.000 EW) – hier haben die Interviewpartner die Frage nach der künftigen Kooperation mit Bauträgern alle mit JA beantwortet. Der Rückgang wird von den Befragten häufig damit erklärt, dass größere Parzellen, welche die Kriterien für einen aus Raumordnungssicht günstigen Standort erfüllen und insbesondere zu verträglichen Preisen erworben werden können, immer schwieriger zu bekommen sind. Da gemäß Salzburger Wohnbauförderung für die Errichtung geförderter Mietwohnungen – regional und nach baulicher Ausnutzung unterschiedlich – nur beschränkte Grundkosten zulässig sind, ist der Grundstückspreis maßgeblich für die grundsätzliche Realisierung. Aber auch bei der Errichtung von Eigentumswohnungen kann der Grundstückspreis entscheidend sein, ob das Objekt schlussendlich förderwürdig ist oder nicht (Stichwort „regionale Zuschusskürzung“: hier ist der Gesamtkaufpreis ausschlaggebend). Teilweise ist aber auch aktuell der Bedarf an neuen Wohnungen (insbesondere Mietwohnungen) gedeckt.



Abb. 10: Geförderter Mietwohnbau – Bsp. CO₂-neutrale Bauweise „Zero Carbon“ (Anif-Niederalm) und Limberg (Zell am See)

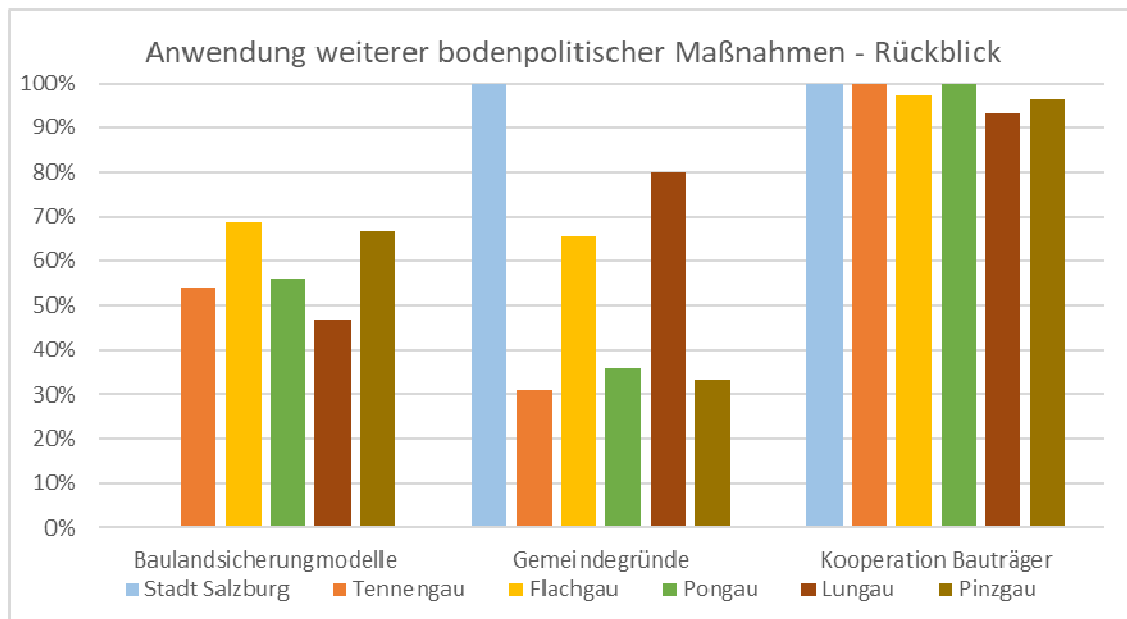


Abb. 11: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen in den Bezirken – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre

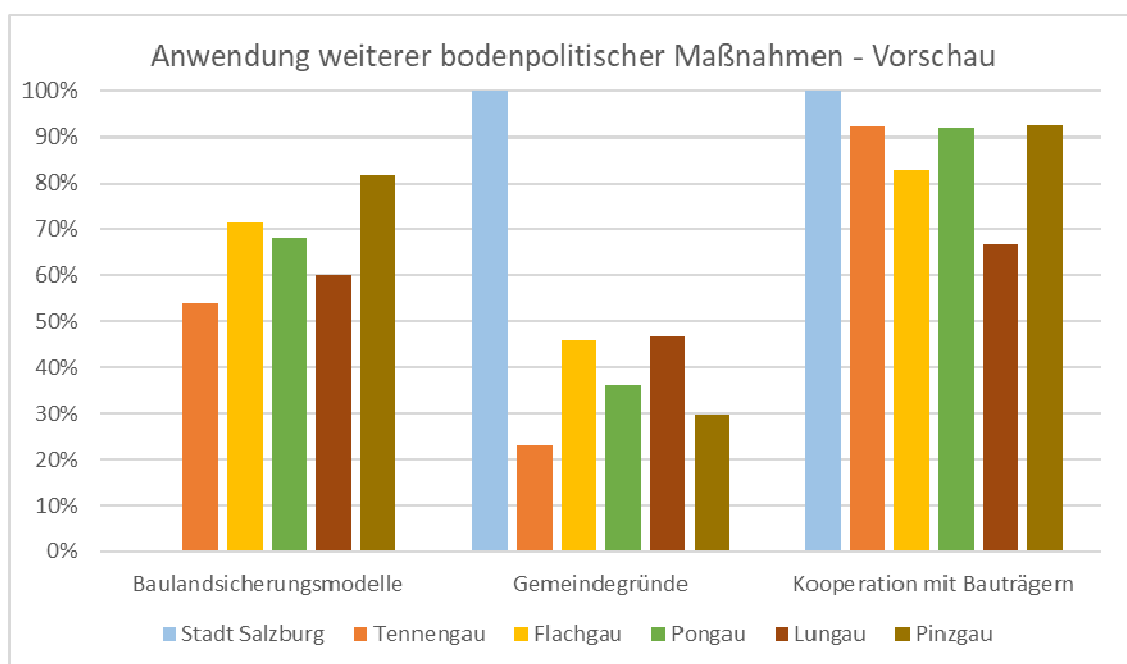


Abb. 12: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen in den Bezirken – Vorschau auf die nächsten Jahre

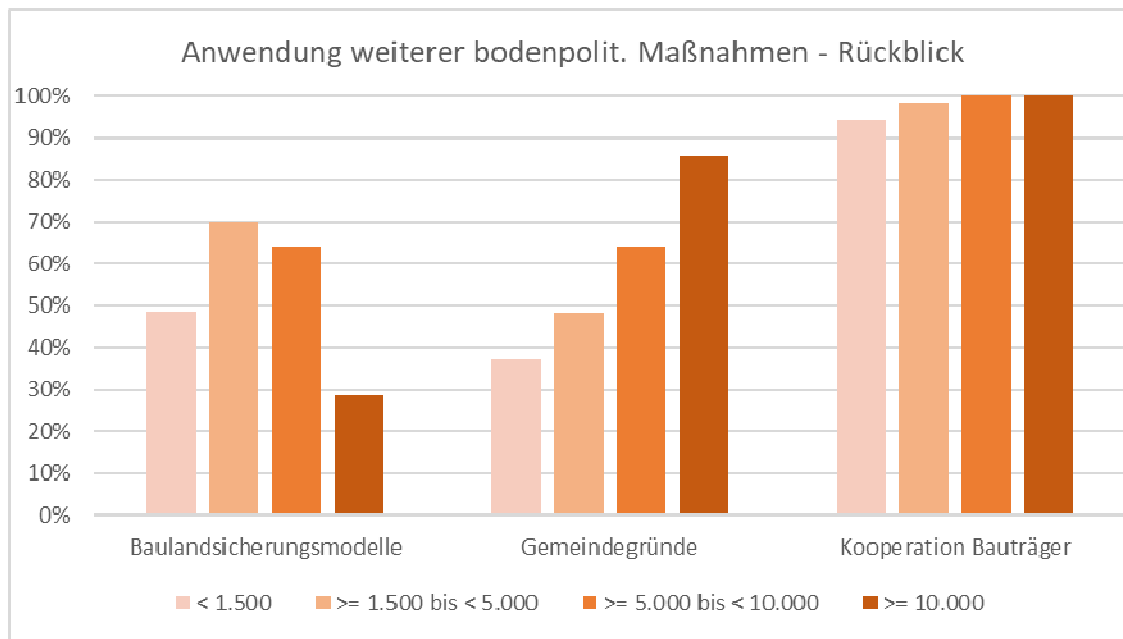


Abb. 13: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen nach Gemeindegrößenklassen – Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre

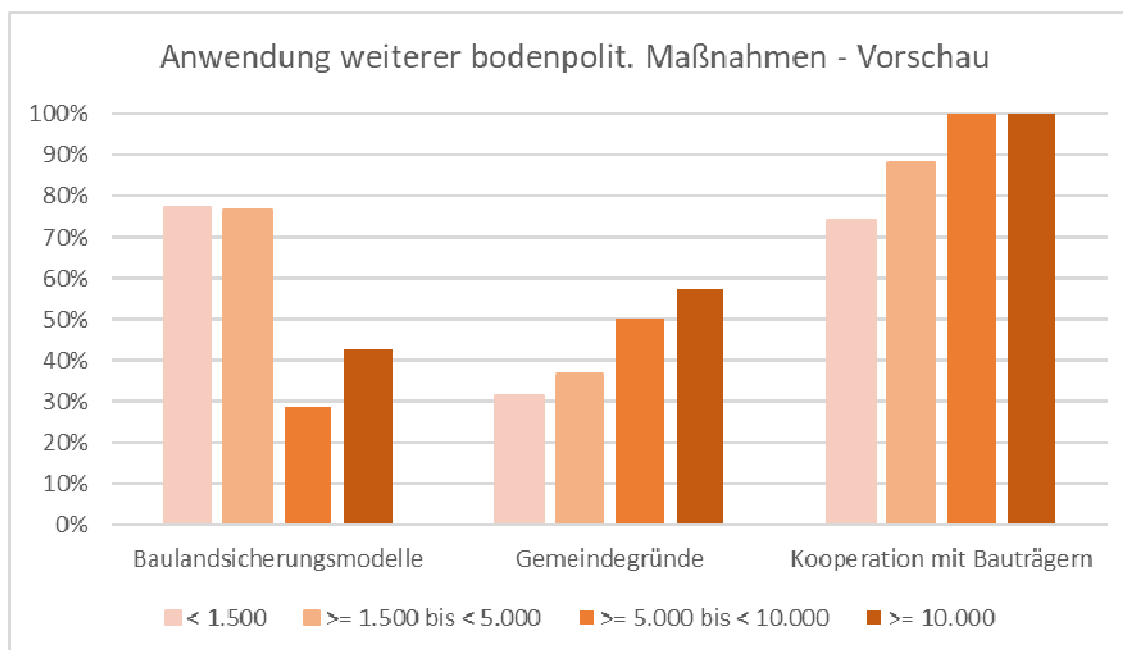


Abb. 14: Anwendung weiterer bodenpolitischer Maßnahmen nach Gemeindegrößenklassen – Vorschau auf die nächsten Jahre

8 Einschätzung der Situation durch einzelne gemeinnützige Wohnbauträger

Aus der Sicht der genossenschaftlich organisierten gemeinnützigen Bauträger gelten derzeit als größte Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt die **Bodenpreise** sowie die **Verfügbarkeit von geeigneten Bauparzellen**. Da die Grundkosten gemäß den Vorgaben der Wohnbauförderung – regional unterschiedlich – gedeckelt sind, um eine vorgegebene Mietobergrenze einhalten zu können, bedeutet dies signifikante Einschränkungen beim Erwerb von Grundstücken, was für die Wohnbauträger oft nicht mehr machbar ist. Aber auch im Eigentumswohnbau sind seitens der Wohnbauförderung Grenzwerte eingezogen, ab denen keine Förderung mehr gewährt werden kann. In guten und im Sinne der Raumordnung geeigneten Lagen ist es vielfach nicht möglich, Gründe für den förderbaren (Miet-)Wohnbau zu sichern; auf gemeindeeigenen Flächen – ggf. in Zusammenhang mit Baurechtslösungen – sind die Entwicklungsmöglichkeiten meist deutlich besser. Deshalb ist eine aktive Bodenpolitik durch die Gemeinden – ggf. Sicherung von Grundstücken durch einen öffentlichen Investor – dringend anzuraten.

Die Instrumente **Vertragsraumordnung** und **Vorbehaltsflächen für förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau** stufen die Wohnbauträger als die wichtigsten und effektivsten Möglichkeiten ein, Baulandpreise in einem Rahmen zu halten, der für förderbaren Wohnbau noch verträglich ist. Während die Vertragsraumordnung in vielen Gemeinden inzwischen zum Standard geworden ist, sollte die Ausweisung von Vorbehaltsflächen stärker genutzt werden. In Hinblick auf die neue Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ herrscht aktuell keine einhellige Meinung der Bauträger bzgl. einem möglichen Mehrwert. Um auch weiterhin Wohnungen im Sinne einer Gemeinwohlorientierung gefördert anbieten zu können (v.a. geförderte Mietwohnungen), regen diese an, Instrumente zu entwickeln, die auf die Preisentwicklung dämpfend wirken und die Spekulation mit Grund und Boden eindämmen.

Eine Alternative, auch bei höheren Grundstückspreisen geförderten Wohnbau realisieren zu können, wäre die Anhebung der zulässigen **Maximaldichten** und somit der baulichen Ausnutzbarkeit. Die damit gewonnenen Flächen erlauben die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten, welche sinnvollerweise für weitere geförderte Mietwohnungen genutzt werden sollten. Dir. Wintersteller von der gswb spricht in diesem Zusammenhang von einer zeitgemäßen Baudichte.

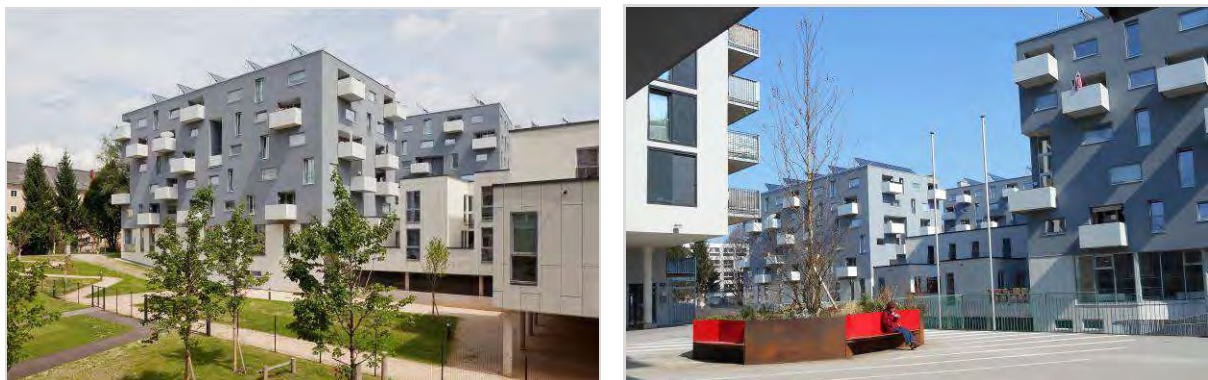


Abb. 15: Stadtwerk Lehen, Stadt Salzburg

Obwohl Bedarf am Wohnungsmarkt gegeben ist und die grundsätzliche Bereitschaft zum Bauen neuer Wohnungen besteht, herrscht aktuell landesweit gesehen ein **Defizit an Wohnungen**, betroffen davon sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Als Hauptgrund dafür nennen die Wohnbauträger

die oben beschriebenen Schwierigkeiten bei der Akquisition geeigneter Grundstücke. In den letzten Jahren sind im Bundesland Salzburg jährlich im Schnitt insgesamt knapp 4.000 neue Wohnungen (gefördert und nicht gefördert) entstanden, der Schwerpunkt lag dabei im Flachgau. Der Anteil der geförderten Wohnungen umfasste etwa im Jahr 2017 über 1.700 Wohneinheiten, wobei sich das Verhältnis zwischen Eigentum und Miete dabei landesweit gesehen die Waage hielt; in der Stadt Salzburg betrug der Anteil der Mietwohnungen sogar 89%.

Im Allgemeinen werden die Möglichkeiten der **Raumordnungsinstrumente** von den Bauträgern als ausreichend beurteilt, vorausgesetzt, sie werden entsprechend genutzt. Mit der ROG-Novelle 2017 ist grundsätzlich der Weg in die richtige Richtung eingeschlagen worden, die Wohnbauträger sehen jedoch noch Verbesserungspotenzial. Neben dem fachlichen Wissen ist dazu insbesondere mehr Mut von politischer Seite gefordert; weiters sind die vorhandenen Steuerungsinstrumente konsequenter zu nutzen bzw. auszubauen. Der Appell der Bauträger ergeht aber v.a. an die Gemeinden selber, die verfügbaren Instrumente auch anzuwenden und die Entwicklung aktiv mitzugestalten. Um eine langfristig erfolgreiche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sind seitens der Gemeinden Visionen und Mut zu konsequenter Planung sowie mitunter Durchhaltevermögen, aber auch intensive Bewusstseinsbildung gefragt.



Abb. 16: Geförderter Wohnbau – Bsp. Stadtpark Lehen und Parklife (Stadt Salzburg)

Unterschiedlich gesehen wird von den Wohnbauträgern die in nahezu allen Gemeinden praktizierte **Bedarfswidmung**. Diese ermöglicht den Gemeinden zwar Gestaltungsspielraum und damit die Chance auf eine aktive Mitgestaltung neuer Projekte, da eine Widmung erst erfolgt, wenn klar ist, was auf der entsprechenden Parzelle entstehen soll. Trotzdem sollte grundsätzlich eine vorausschauende Planung, ein Konzept für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde, vorliegen, was nicht zwingend eine Vorratswidmung voraussetzt. Um mutige Visionen leichter durchsetzen zu können, empfehlen die Wohnbauträger einen Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung, damit ist die Haltung der Gemeinde besser nach außen zu vertreten.

9 Einschätzung der Situation durch einzelne Ortsplaner

Ähnlich wie die Bauträger schätzen auch die Ortsplaner das Instrument der **Vertragsraumordnung** als effektives Mittel zur Unterstützung von Wohnraumschaffung generell und leistbarem Wohnen im Speziellen ein. Obwohl die Anwendung in einigen Gemeinden bislang nicht oder kaum erfolgt ist, ist aktuell der Trend hin zu einer vermehrten Nutzung festzustellen.

Das Ausweisen von **Vorbehaltsflächen** für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau kann eine Möglichkeit sein, Bauland zu mobilisieren bzw. den Abverkauf potenziell geeigneter Flächen an Grundstücksspekulanten zu verhindern. Dass dieses Instrument bislang kaum Anwendung gefunden hat, lässt sich häufig darauf zurückführen, dass damit der Spielraum für die künftige Nutzung mit anderer Bebauung eingeengt wird.

Hinsichtlich der neuen **Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“** liegen naturgemäß noch keine Erfahrungswerte vor, da eine Anwendung de facto erst bei Vorliegen eines neuen REK möglich ist. Aus Sicht der Ortsplaner könnte dies aber eine Möglichkeit sein, einen gewissen Druck auf die Grundstückseigentümer bzgl. einer Bebauung auszuüben; ein unmittelbarer Mehrwert gegenüber anderen Baulandwidmungen ist aktuell für sie jedoch nicht zu erkennen.

Als größte Schwierigkeit der Gemeinden beurteilen die Ortsplaner die **Mobilisierung von Baulandflächen**. Werden keine passenden Flächen zum Kauf angeboten, ist es praktisch nicht möglich, lenkend in die Siedlungsentwicklung einzugreifen; es besteht immer ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Häufig sind Flächen aber nicht in Gunstlagen zu bekommen und somit raumordnungsrechtlich unpassend oder zumindest bedenklich. Selbst wenn aktive Gemeinden durch intensive Gespräche mit potenziellen Grundeigentümern ab und an Erfolge verzeichnen können, die Einflussmöglichkeiten und somit der Handlungsspielraum der Gemeinden ist begrenzt. Der limitierende Faktor ist und bleibt die Verfügbarkeit von Bauland! Dies gilt in der Fortsetzung auch für allfällige Neuwidmungen.

Werden **Baulandsicherungsmodelle** mit Unterstützung der LandINVEST umgesetzt und die Flächen durch diese vorübergehend angekauft, erfolgt diese Vorfinanzierung nur für beschränkte Zeit. Der Weiterverkauf an die Bewerber muss somit meist relativ zeitnah stattfinden. Sollte der Glücksfall eintreten und eine über den unmittelbaren Bedarf hinausgehende Fläche zur Verfügung stehen, ist eine längerfristige Vorsorge der heimischen Bevölkerung mit günstigem Bauland aber aufgrund der oben beschriebenen Tatsache meist nicht möglich; dies wird von den Ortsplanern als Defizit eingestuft.

Nach Einschätzung der Ortsplaner sind die zur Verfügung stehenden **Instrumente zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus** grundsätzlich ausreichend, selbst wenn jede Gemeinde bedingt durch ihre spezifischen Rahmenbedingungen unterschiedliche Herausforderungen zu meistern hat und somit nicht immer alle Optionen relevant oder erforderlich sind. Die neuen Regelungen und Möglichkeiten im ROG werden weitgehend positiv beurteilt, da und dort wird aber noch Potenzial zur Nachschärfung gesehen.

An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass die Arbeit der Ortsplaner als externe Fachexperten in raumordnungsrelevanten Fragen von den Gemeinden als sehr positiv und wesentlich bewertet wird. Neben der fachlichen Unterstützung übernehmen diese quasi als Bindeglied zwischen Gemeinden und Aufsichtsbehörde meist auch eine Art Vermittlerrolle.

10 Resümee

Aufgabenstellung der vorliegenden Studie war es, die praktische Anwendung der verschiedenen Raumordnungsinstrumente und weiterer bodenpolitischen Maßnahmen zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus durch die Gemeinden zu erfassen und zu analysieren. Die Datenerhebung erfolgte durch eine **Befragung sämtlicher Gemeinden** (meist in Form von Telefoninterviews); weiters wurden Gespräche mit ausgewählten gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie Ortsplanern geführt. Grundlage dafür war ein, gemeinsam mit dem Auftraggeber ausgearbeiteter Interview-Leitfaden, wobei die Betrachtung jeweils einen Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre sowie eine Vorschau auf die nächsten etwa fünf Jahre umfasste.

Obwohl die Umfrage auf Gemeindeebene stattgefunden hat, wurde von Beginn an klar kommuniziert, die Daten nur in anonymisierter Form sowie nach verschiedenen Kriterien und Gesichtspunkten gebündelt (z.B. nach Bezirken oder Gemeindegrößenklassen) zu verwenden bzw. zu veröffentlichen. Die Ergebnisse der Studie sollen ein Stimmungsbild vermitteln und mögliche Trends sichtbar machen. Eruiert wurden die Beweggründe für den Einsatz der einzelnen Optionen sowie die dabei gemachten Erfahrungen gesammelt. Weiters wurden aber auch die Gründe für eine allfällige Nicht-Anwendung hinterfragt und dokumentiert.

Die **Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen** (insbesondere für den förderbaren Wohnbau) ist eine wesentliche kommunale Aufgabe um eine nachhaltige Siedlungs- und Gemeindeentwicklung zu gewährleisten. Den Gemeinden stehen zur Unterstützung dieser Herausforderung eine Reihe von Steuerungsinstrumenten – insbesondere im ROG sowie im S.WFG verankert – zur Verfügung; zusätzlich sind weiterführende bodenpolitische Maßnahmen relevant.

Zentrales Thema ist und bleibt die Verfügbarkeit von Wohnbauland. Hier hat die Gemeinde die Chance, unter Zuhilfenahme der besprochenen Raumordnungsinstrumente und sonstigen bodenpolitischen Maßnahmen die Siedlungsentwicklung bewusst zu lenken und zu gestalten. Manche Gemeinden sind hier ausgesprochen aktiv und praktizieren ein intensives Miteinander mit den Bürgern / Grundbesitzern, viele jedoch glauben sich in einem starken Abhängigkeitsverhältnis zu den potenziellen Grundeigentümern und sehen wenig Spielraum und somit nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten.

Die Bedenken sind natürlich nicht unberechtigt: wenn Grundeigentümer nicht gewillt sind, Parzellen zu verkaufen, hat die Gemeinde keine realistische Möglichkeit, Bauland zu lukrieren; der Grundeigentümer sitzt hier auf dem sprichwörtlich „längeren Ast“. Der größte Wunsch der Gemeinden in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen wäre ein wirksames Instrument zur Mobilisierung von Bauland im Altbestand, teilweise wurde auch der Ruf nach rechtlicher Unterstützung durch die Aufsichtsbehörde bei möglichen Rückwidmungen laut.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden **Instrumente zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus** ist groß, doch diese werden von den Gemeinden sehr unterschiedlich intensiv genutzt; die Gründe dafür sind – wie in den Kapiteln 6 und 7 beschrieben – vielfältig und komplex. Aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen in den einzelnen Gemeinden sind naturgemäß aber auch nicht immer alle Steuerungsinstrumente relevant und zielführend, ggf. kann das gleiche Ergebnis auch auf anderem Wege erzielt werden oder die Gegebenheiten in der Gemeinde machen den Einsatz einzelner Instrumente schlichtweg nicht erforderlich.

In den Interviews wurden die vorhandenen Steuerungsinstrumente von 89% der Befragten grundsätzlich als ausreichend beurteilt, selbst wenn die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten von den Gemeinden nach ihrer eigenen Einschätzung bislang zu wenig in Anspruch genommen werden.

Dies ist u.a. mit der Scheu vor vorausschauender Planung, mitunter auch mit dem Fehlen von politischem Mut und Durchsetzungskraft, aber auch mit einem gewissen Informationsdefizit zu erklären. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, wie viele Gemeinden landesweit die Raumordnungsinstrumente sowie die weiteren bodenpolitischen Steuerungsmaßnahmen in der Vergangenheit angewendet haben bzw. in naher Zukunft anwenden werden:

Steuerungsinstrumente	Rückblick		Vorschau	
	absolut	%	absolut	%
Vertragsraumordnung	57	49,1%	88	75,9%
Vorbehaltsflächen	5	4,3%	21	18,1%
Baulandkat. förderbarer Wohnbau *	28	24,1%	18	15,5%
Bauland-mobilisierende Maßnahmen	2	1,7%	62	53,4%
Vorgabe von Mindestdichten	13	11,2%	19	16,4%
Festlegung Mindestanzahl MietWO	8	6,9%	10	8,6%
Mobilisierung Grundstücke (WBF) *	59	50,9%	27	23,3%
Baulandsicherungsmodelle	70	60,3%	80	69,0%
Gemeindegründe	58	50,0%	44	37,9%
Kooperation mit Bauträgern	113	97,4%	100	86,2%

* Da es sich um ein sehr junges Instrument handelt, wurde bei "Rückblick" nur das Interesse daran abgefragt.

Abb. 17: Anwendung der Steuerungsinstrumente im Landesdurchschnitt

Auch wenn die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde begrenzt sind und oftmals ein langer Atem gefragt ist, intensive Bewusstseinsbildung ist mittelfristig der beste Weg, in der Gemeinde etwas zu bewegen. Leider ist es aktuell häufig mehr ein Reagieren anstatt eines vorausblickenden, zielgerichteten Agierens. Die Gemeinde kann aber nur dann eine aktive Rolle übernehmen, wenn sie ein klares Bild hinsichtlich der künftigen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet hat; positive Beispiele sind etwa der „Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen“ in Zell am See oder das Wohnleitbild der Stadt Salzburg. Beklagt wurde von einzelnen Gemeinden auch, dass die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden im ROG kaum Platz finden und der Spielraum für örtliche Besonderheiten de facto nicht gegeben ist. Sie wünschen sich in diesem Zusammenhang manchmal eine breitere Auslegung des gesetzlichen Rahmens.

Mit **Unterstützung** der Ortsplaner, deren Arbeit in der Befragung durch die Bank hoch gelobt worden ist, versuchen die Gemeinden, die raumordnungsrelevanten Fragen und Aufgabenstellungen bestmöglich zu bearbeiten; auch der Informationsaustausch zwischen den Gemeinden funktioniert idR gut. Da es sich bei der Raumordnung um eine durchaus komplexe Materie handelt, regen einige jedoch die stärkere Unterstützung durch die zuständige Abteilung 10 des Landes an (rd. 34%). Die Wünsche betreffen v.a. ein vermehrtes Service durch detailliertere Informationen insbesondere zur Auslegung und der konkreten Umsetzung des ROG (v.a. bei Neuerungen), aber auch Schulungen (diese werden teilweise vom SIR mit großem Teilnehmerinteresse angeboten und durchgeführt). Weiters sollte das beliebte, mittlerweile aber nur mehr in Teilen aktuelle „Handbuch Raumordnung“ eine Überarbeitung bzw. Neuauflage erfahren. Insbesondere für Mitarbeiter, die erst kurz im Amt sind, würde damit die Arbeit deutlich erleichtert werden. In der Befragung wurde aber auch betont, dass idR der persönliche Kontakt zu den jeweiligen Gebietsbetreuern bzw. direkte Anfragen bei den Juristen des Landes in einem guten Einvernehmen erfolgt und für die Gemeinden auch eine gewisse Holschuld besteht, um ausreichend Informationen zu erhalten.

Teil III Anhang

Besprechungen und Interviews

05.02.2019	Dr. Edgar Atzmanstorfer, AK: Abstimmung des Fragenkatalogs / Interview-Leitfadens
26.02.2019	Dir. Markus Sturm, die salzburg
30.04.2019	Arch. DI Christian Salmhofer, Ortsplaner
16.05.2019	Dr. Edgar Atzmanstorfer, AK: Informeller Zwischenbericht nach Abschluss der Gemeindebefragungen (Telefonat)
16.05.2019	DI Andreas Schwarz, Allee 42, Ortsplaner
17.06.2019	Dir. Dr. Bernhard Kopf und Dir. Dr. Christian Wintersteller, gswb
16.07.2019	Dr. Edgar Atzmanstorfer, AK: Abstimmung des Endberichts

Gemeindebefragung – Interviewpartner				
Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum
Sbg. Stadt	Salzburg	DI Dr. Andreas Schmidbaur	Raumplanung u. Baubehörde	21.05.19
Tennengau	Abtenau	Günter Quehenberger	AL	20.03.19
	Adnet	DI Martin Lenglachner	Ortsplaner	23.04.19
	Annaberg-Lungötz	Christian Quehenberger	BAL	19.03.19
	Bad Vigaun	Friedrich Holztrattner	BM	25.03.19
	Golling	Ing. Martin Krispler	BAL	26.03.19
	Hallein	Thomas Hagenauer	Bauamt	15.04.19
	Krispl	Andreas Ploner	BM	18.03.19
	Kuchl	Mag. Johann Wallinger	AL	10.04.19
	Oberalm	Alexander Schulter	BAL	28.03.19
	Puch	Helmut Klose	BM	27.03.19
	Rußbach	Karl Huemer	BM	19.03.19
	St.Koloman	Josef Schnöll	AL/BAL	20.03.19
	Scheffau	DI Christian Salmhofer	Ortplaner	30.04.19
Flachgau	Anif	Mag. Gabriella Gehmacher-Leitner	BM	28.02.19
	Anthering	Ing. Johann Mühlbacher	BM	21.02.19
	Bergheim	Dr. Robert Bukovc	BM	19.03.19
	Berndorf	Dr. Josef Guggenberger	BM	21.02.19
	Bürmoos	Melanie Zeiselmeier	BAL	28.02.19
	Dorfbeuern	Adolf Hinterhauser	BM	26.02.19
	Ebenau	Christian Fagerer	AL	25.02.19
	Elixhausen	Ing. Michael Glück	BAL	21.02.19
	Elsbethen	Mag. Erwin Fuchsberger	AL	25.02.19
	Eugendorf	DI (FH) Mathias Kraihamer	BAL	14.03.19
	Faistenau	Philipp Klaushofer	BAL	20.03.19
	Fuschl	Robert Haberpointner	BAL	21.03.19
	Göming	Werner Fritz	BM	09.04.19
	Grödig	Ing. Gerhard Freinbichler	AL	19.02.19

Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum
	Großgmain	Sebastian Schönbuchner	BM	20.03.19
	Hallwang	Ing. Horst Ebner	AL	14.03.19
	Henndorf	Rupert Eder	BM	13.03.19
	Hintersee	Wilhelm Raffer	AL/BAL	09.04.19
	Hof	-		NEIN
	Köstendorf	Wolfgang Wagner + Rupert Wallner	BM + BAL	12.03.19
	Koppl	-		NEIN
	Lamprechtshausen	Roland Wagner	BAL	13.03.19
	Mattsee	Franz Maislinger	BAL	25.03.19
	Neumarkt	DI Adolf Rieger	BM	25.02.19
	Nußdorf	Peter Höflmayr	BAL	26.03.19
	Oberndorf	Peter Schröder	BM	14.03.19
	Obertrum	Ing. Simon Wallner	BM	19.03.19
	Plainfeld	Wolfgang Ganzenhuber	BM	18.03.19
	St.Georgen	Albert Auer	BAL	14.03.19
	St.Gilgen	Otto Kloiber	BM	15.03.19
	Schleedorf	Hermann Scheipl	BM	18.03.19
	Seeham	Elisabeth Stallegger	BAL	13.03.19
	Straßwalchen	Josef Miedl	Bauamt	28.02.19
	Strobl	Christian Zopf	BAL	19.03.19
	Thalgau	Johann Grubinger	BM	26.02.19
	Wals-Siezenheim	Max Außerleitner	BAL	14.03.19
	Seekirchen	Mag. Monika Schwaiger	BM	25.02.19
Pongau	Altenmarkt	Doris Strauch	BAL	23.04.19
	Bad Hofgastein	Ing. Johannes Lindebner	BAL	19.04.19
	Badgastein	Ing. Harald Ortner	BAL	19.04.19
	Bischofshofen	Ing.Mag.Heinz Neumayer	BAL	29.04.19
	Dorfgastein	Irmgard Jung	BAL	18.04.19
	Eben	Ing. Robert Horner	AL/BAL	21.03.19
	Filzmoos	Mag. Gerhard Jäger	AL/BAL	25.04.19
	Flachau	Thomas Oberreiter	BM	30.04.19
	Forstau	Johann Buchsteiner	BM	19.04.19
	Goldegg	Johann Fleißner	AL	23.04.19
	Großarl	Mag. Alexandra Rohrmoser, LLB.oec.	BAL	17.04.19
	Hüttau	Rupert Bergmüller	BM	25.04.19
	Hüttschlag	Hans Toferer	BM	25.04.19
	Kleinarl	Mag. Wolfgang Viehhauser	BM	28.02.19
	Mühlbach	Regina Gottfried	BAL	15.04.19
	Pfarwerfen	Bernhard Weiß	BM	25.03.19
	Radstadt	Christian Koller, BSc.	AL/BAL	26.02.19
	St.Johann	Peter Stadler	BAL	25.04.19
	St.Martin am Tg.	Alfred Weiß	AL/BAL	28.03.19
	St.Veit	Konrad Unterrainer	BAL	25.04.19
	Schwarzach	Ing. Manfred Eder	AL/BAL	23.04.19
	Untertauern	Johann Warter	BAL	26.04.19
	Wagrain	Hans-Peter Kössler	BAL	10.04.19
	Werfen	Mag. Hannes Weitgasser	BM	26.02.19
	Werfenweng	Dr. Peter Brandauer	BM	25.02.19

Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum
Lungau	Göriach	Mag. Reinhard Radebner	BM	29.04.19
	Lessach	Markus Jesner	AL/BAL	29.04.19
	Mariapfarr	Peter Bauer	AL/BAL	06.05.19
	Mauterndorf	DI (FH) Josef Wirnsperger	BAL	29.04.19
	Muhr	Rudolf Winter	AL/BAL	07.05.19
	Ramingstein	Sebastian Tosch	AL/BAL	07.05.19
	St.Andrä	Heinrich Perner	BM	07.05.19
	St.Margarethen	Stefan Hofer	AL/BAL	07.05.19
	St.Michael	Dieter Purkrabek	BAL	06.05.19
	Tamsweg	DI Petra Hötzer	BAL	30.04.19
	Thomatal	Roland Gappmaier	AL/BAL	02.05.19
	Tweng	Franz Wieland	AL/BAL	29.04.19
	Unternberg	Peter Sagmeister	BM	02.05.19
	Weißpriach	Peter Bogensperger	BM	30.04.19
	Zederhaus	Alfred Pfeifenberger	BAL	30.04.19
Pinzgau	Bramberg	Wolfgang Riedlsperger	BAL	11.04.19
	Bruck	Mario Zöggeler	BAL	08.04.19
	Dienten	Mag. Evelyne Schwaiger	AL/BAL	15.04.19
	Fusch	Hannes Schernthaner	BM	15.04.19
	Hollersbach	Hans Peter Wallner	AL	11.04.19
	Kaprun	Manfred Gassner	BM	26.03.19
	Krimml	-	BM	NEIN
	Lend	Ernst Reichholf	AL/BAL	11.04.19
	Leogang	Ing. Thomas Riedlsperger	BAL	09.04.19
	Lofer	Rupert Stahl	AL/BAL	27.03.19
	Maishofen	Ing. Franz Eder	BM	28.03.19
	Maria Alm	Emmerich Imlauer	AL	11.04.19
	Mittersill	Christian Pfeiffer	BAL	15.04.19
	Neukirchen	Hans-Peter Tenk	BAL	18.04.19
	Niedersill	Ing. Günther Brennsteiner	BM	16.04.19
	Piesendorf	Johann Warter	BM	09.04.19
	Rauris	Alexander Pirchner	BAL	16.04.19
	Saalbach-Hinterglemm	Renate Enn	BAL	16.04.19
	Saalfelden	Stefan Magg	Bauamt	16.04.19
	St.Martin bei Lofer	Christian Fritsch	BM	15.04.19
	Stuhlfelden	Gundi Egger	BM	11.04.19
	Taxenbach	Christian Fankhauser	BAL	23.04.19
	Unken	Andreas Stockklauser	AL/BAL	18.04.19
	Uttendorf	Ing. Andreas Innerhofer	BAL	11.04.19
	Viehhofen	Thomas Schernthaner	AL/BAL	10.04.19
	Wald	Walter Kaserer	BAL	10.04.19
	Weißbach	Josef Hohenwarter	AL/BAL	10.04.19
	Zell am See	DI Mag. (FH) Silvia Lenz	BAL	27.02.19

Interview-Leitfaden

Gemeinde / Institution		
Gesprächspartner (Name + Funktion)		
Art des Interviews	<input type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> persönlich
Datum		

Gemeindenummer			
Größe im km ²		Einwohnerzahl	

Bereitstellung von günstigem Bauland und Schaffung von Wohnraum durch Maßnahmen der Gemeinde

a) Anwendung – Erfahrung – Motivation

Möglichkeiten lt. ROG bzw. WBF			
Vertragsraumordnung (§18-Vereinbarungen)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art + Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser: <input type="checkbox"/> Reihenhäuser: <input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren (Miet)-Wohnbau im FWP (§ 42)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art +Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser: <input type="checkbox"/> Reihenhäuser: <input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Anwendung neue Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ im FWP (§ 30)			
Besteht Interesse?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.):	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Einsatz Bauland-mobilisierender Maßnahmen			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Maßnahmen:	<input type="checkbox"/> Nutzungserklärung (gültig 2000-2017; § 29) <input type="checkbox"/> Vorauszahlung von Aufschließungskosten (lt. § 13a Anliegerleistungsgesetz, gültig bis 31.12.17) <input type="checkbox"/> drohende Rückwidmung nach 10 Jahren (§ 29, gültig ab 01.01.18 → 2028) <input type="checkbox"/> Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (gültig ab 01.01.18 → ab 2023 bzw. 2033 bei Eigenbedarf; § 77b) <input type="checkbox"/> Sonstiges:		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Einschätzung der künftigen Möglichkeiten (rd. 5 J.):	<input type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> skeptisch	
Vorgabe von Mindestdichten im Bebauungsplan (Grundstufe) (§ 51)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.):	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan (Aufbaustufe) (§ 53)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Anzahl der Wohneinheiten:	▪ Miete:		▪ Eigentum:
Verhältnis Miete zu Eigentum:			
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.):	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	

Mobilisierung von Grundstücken durch WBF

Besteht Interesse?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Miete:		<input type="checkbox"/> Eigentum:
Anteil geförderte Miet-WO:			
Erfahrungen (pos., neg.):	<input type="checkbox"/>		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	<input type="checkbox"/>		
Konkrete Projekte:	<input type="checkbox"/>		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	

Weitere Möglichkeiten**Baulandsicherungsmodelle**

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art + Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser:		
	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	<input type="checkbox"/>		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	<input type="checkbox"/>		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	

Grundstücke im Besitz der Gemeinde / Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde (aktive Bodenpolitik)

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Nutzung:	<input type="checkbox"/> Wohnbau	<input type="checkbox"/> Sonstiges	
Art + Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser:		
	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	<input type="checkbox"/>		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	<input type="checkbox"/>		
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	

Kooperation mit (gemeinnützigen) Bauträgern

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Kooperation:	<input type="checkbox"/> Grundstücke des Bauträgers		
	<input type="checkbox"/> Gemeindegrund		
	<input type="checkbox"/> Baurecht		

Art der Nutzung:	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	
	<input type="checkbox"/> Wohnbau	<input type="checkbox"/> Sonstiges
Art +Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser:	
	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser:	
	<input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):	
Erfahrungen (pos., neg.):	▪	
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪	
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Baulandwidmung für konkrete Projekte (Bedarfswidmung)		
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN Anzahl:
Art +Anzahl der Wohneinheiten:	<input type="checkbox"/> Einzel-/Doppelhäuser:	
	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser:	
	<input type="checkbox"/> Mehrgeschoßwohnbau (Eigentum + Miete):	
Erfahrungen (pos., neg.):	▪	
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪	
Anwendung in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN

b) Wünsche, Anregungen & Kritikpunkte

Passen die verfügbaren Instrumente mit den Bedürfnissen der Gemeinde zusammen? Sind sie ausreichend?	
<input type="checkbox"/> JA (inkl. Anmerkungen)	<input type="checkbox"/> NEIN (inkl. Anmerkungen)
▪ ..	▪ ..
Wünsche / Anregungen:	Kritikpunkte:
▪	▪ ...
Wird die Gemeinde vom Ortsplaner oder anderen externen Experten unterstützt?	
<input type="checkbox"/> JA (inkl. Anmerkungen)	<input type="checkbox"/> NEIN (inkl. Anmerkungen)
▪ ..	▪ ..
Ist eine Unterstützung / Beratung durch Land Salzburg und / oder SIR wünschenswert?	
<input type="checkbox"/> JA (inkl. Anmerkungen)	<input type="checkbox"/> NEIN (inkl. Anmerkungen)
▪ ..	▪ ..
Sonstige Anmerkungen	
▪	

Weitere Diagramme, Tabellen und Karten

Zur Visualisierung der in den Kapiteln 6 und 7 beschriebenen Ergebnisse werde auf den folgenden Seiten zu jedem Steuerungsinstrument jeweils der Rückblick auf die letzten rund 10 Jahre sowie eine Vorschau auf die nächsten Jahre graphisch aufbereitet und im Vergleich dargestellt; die Abbildungen geben die Situation in den Bezirken sowie nach Gemeindegrößenklassen wieder. Weiters geben Tabellen mit absoluten und relativen Zahlen eine Zusammenschau der Bezirke sowie Kartendarstellungen einen Überblick über das gesamte Bundesland. JA und NEIN geben die Anzahl der Gemeinden wieder, welche das jeweilige Instrument anwenden bzw. nicht anwenden.

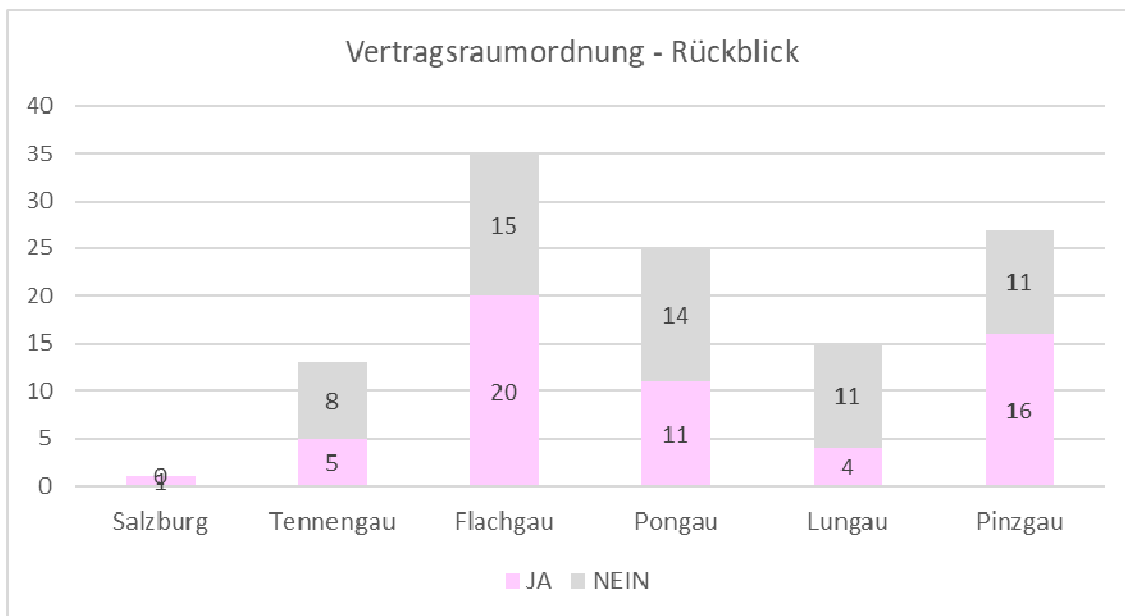


Abb. 18: Vertragsraumordnung nach Bezirken – Rückblick

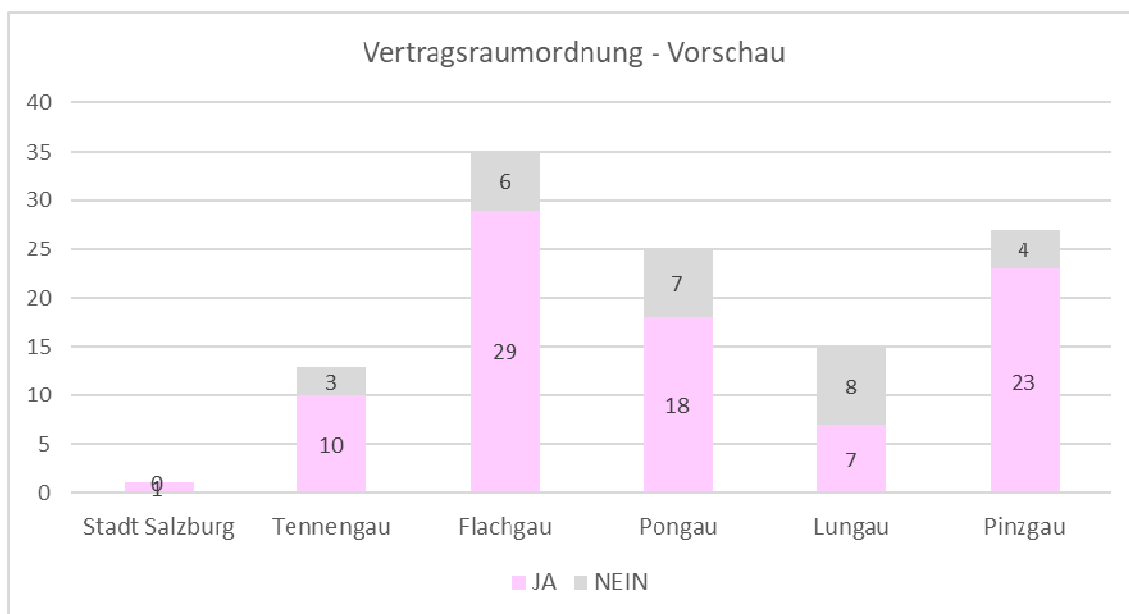


Abb. 19: Vertragsraumordnung nach Bezirken – Vorschau

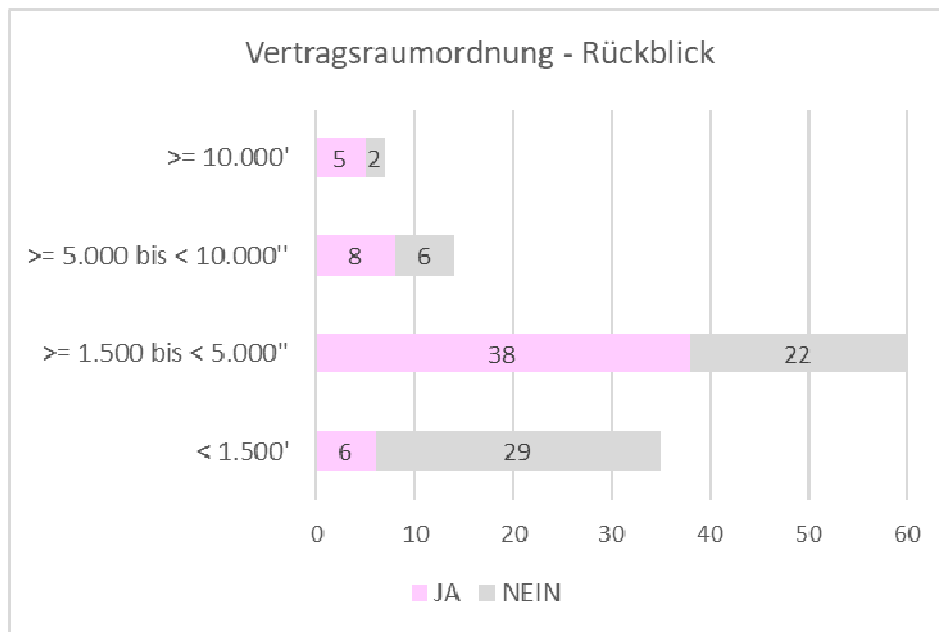


Abb. 20: Vertragsraumordnung nach Gemeindeklassen – Rückblick

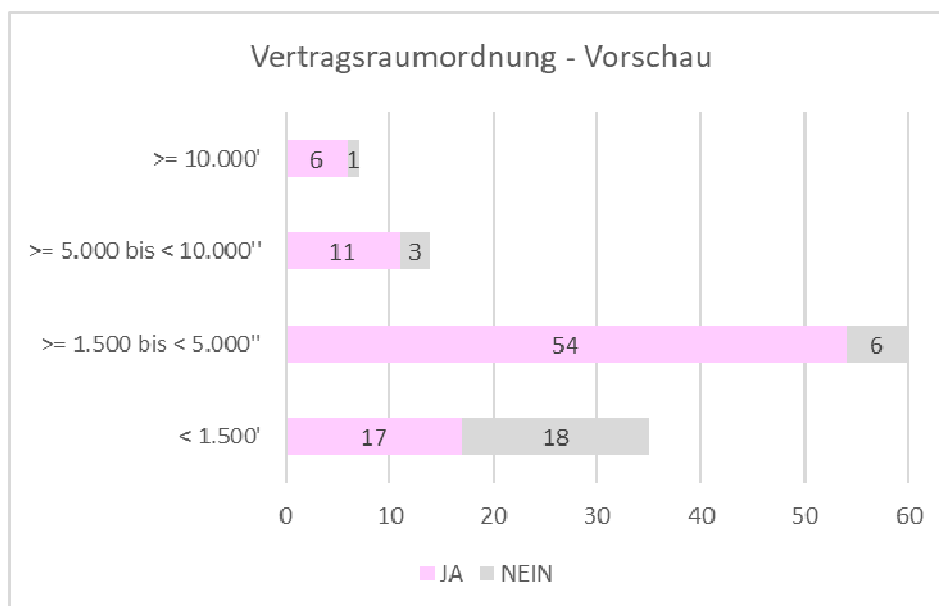


Abb. 21: Vertragsraumordnung nach Gemeindeklassen – Vorschau

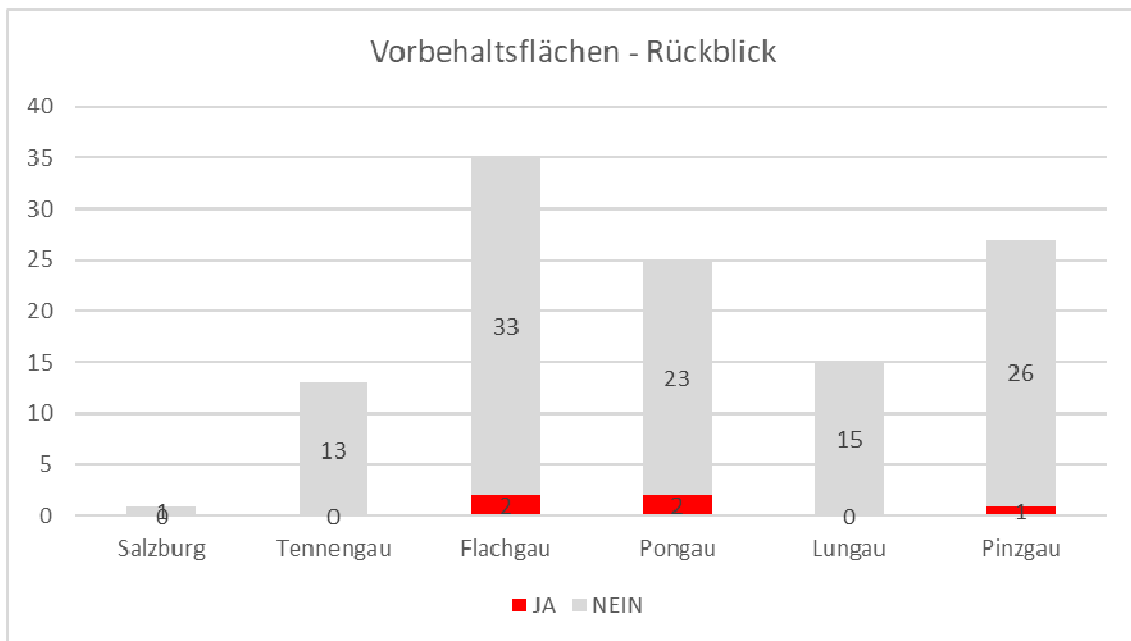


Abb. 22: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Bezirken – Rückblick

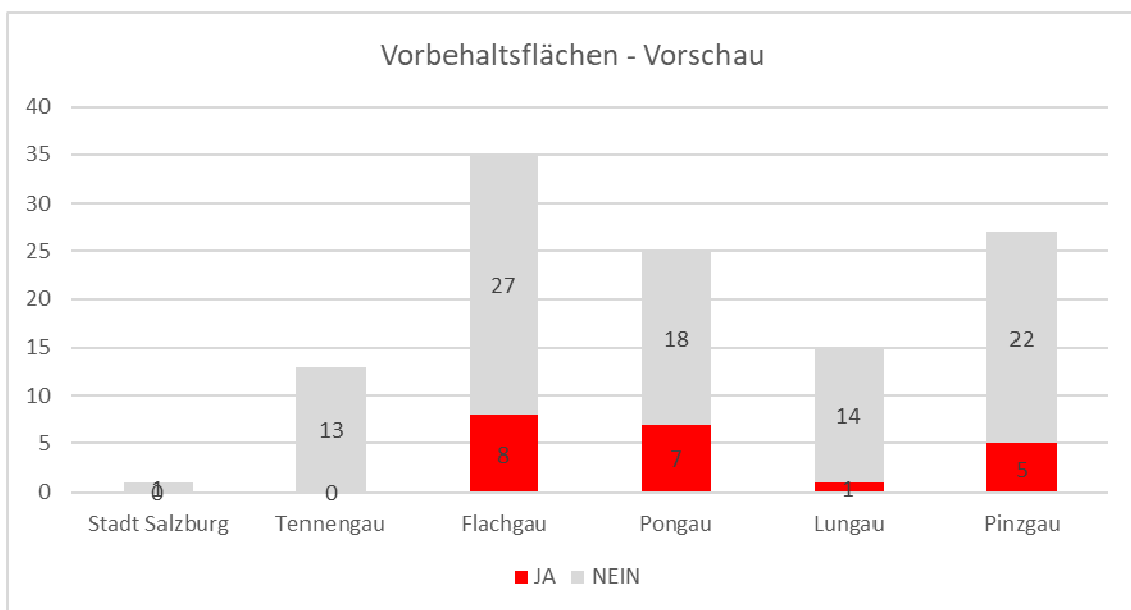


Abb. 23: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Bezirken – Vorschau

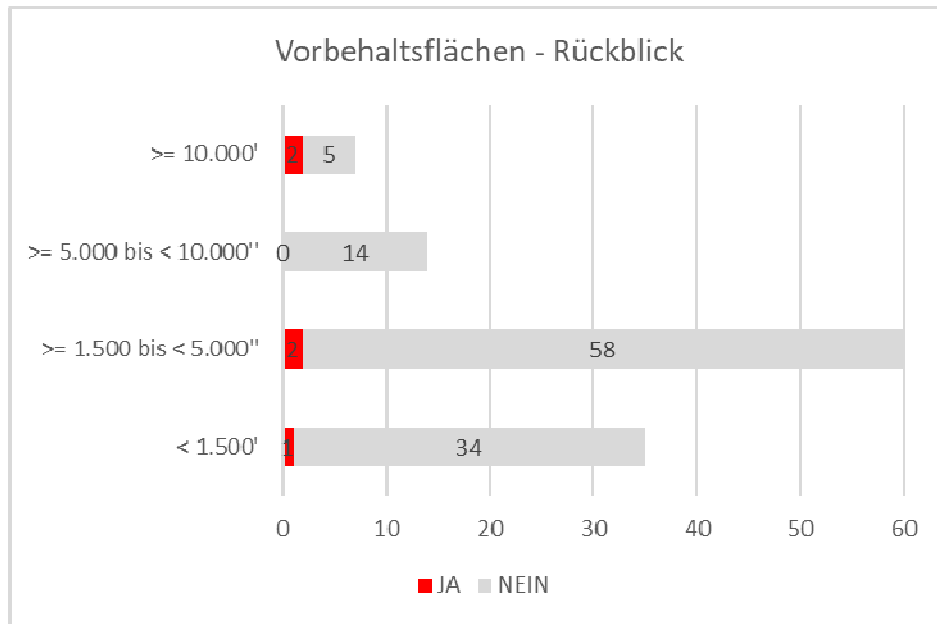


Abb. 24: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Gemeindeklassen – Rückblick

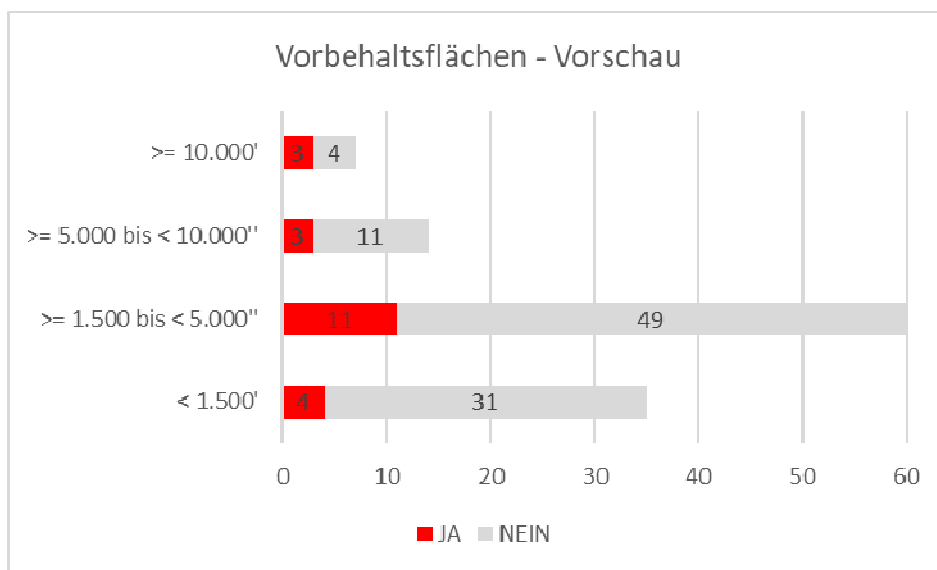


Abb. 25: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau nach Gemeindeklassen – Vorschau

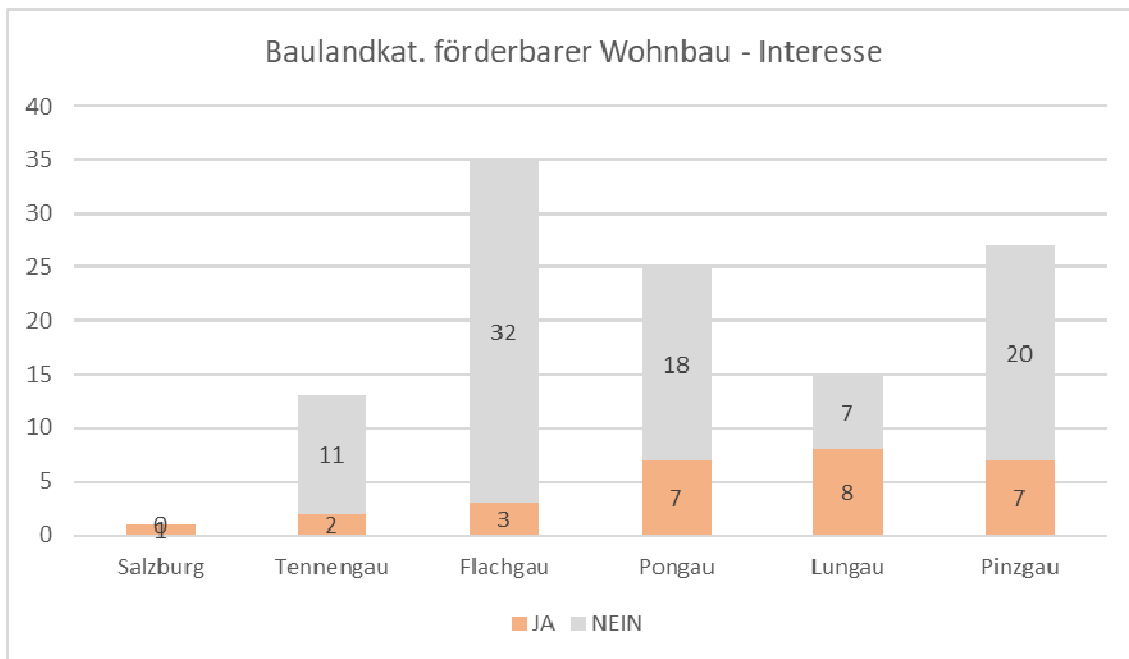


Abb. 26: Interesse an der Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Bezirken

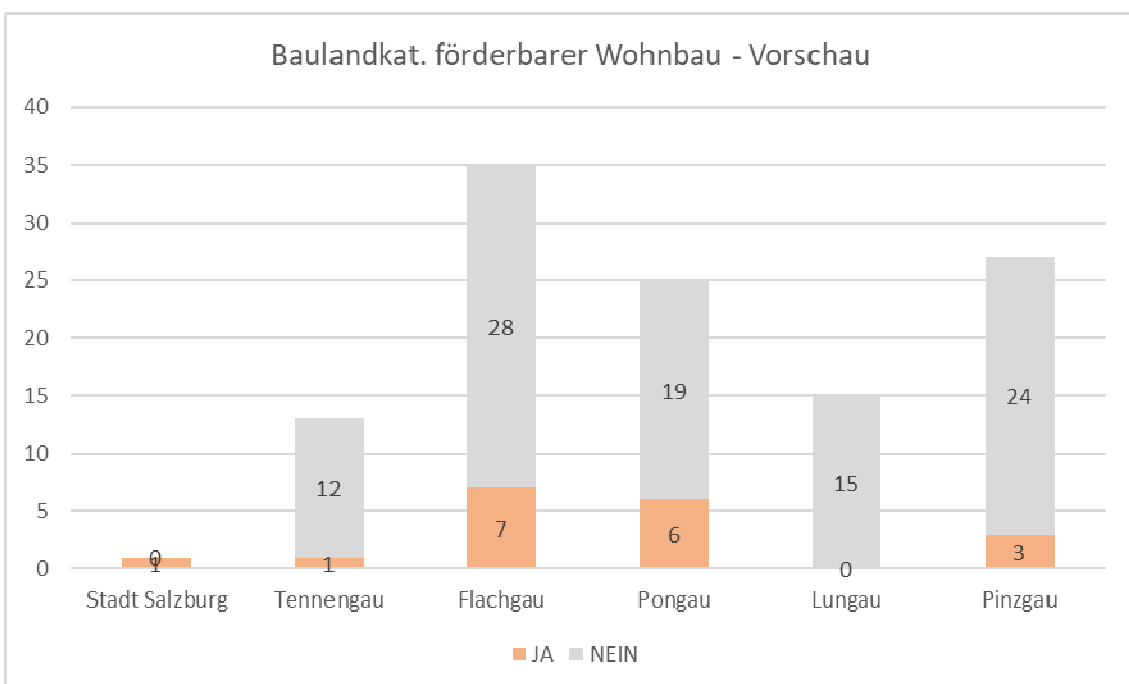


Abb. 27: Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Bezirken – Vorschau

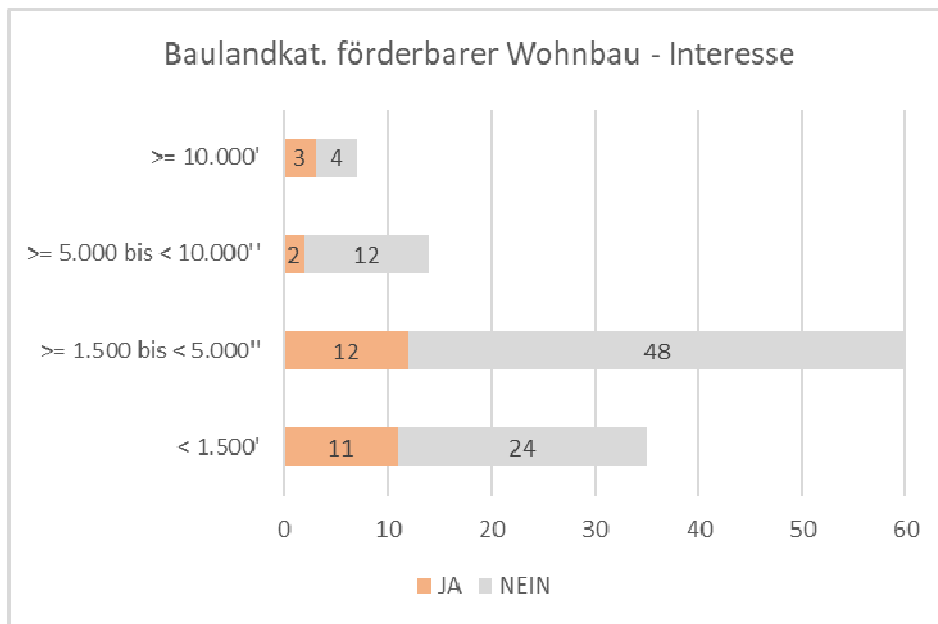


Abb. 28: Interesse an der Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Gemeindeklassen

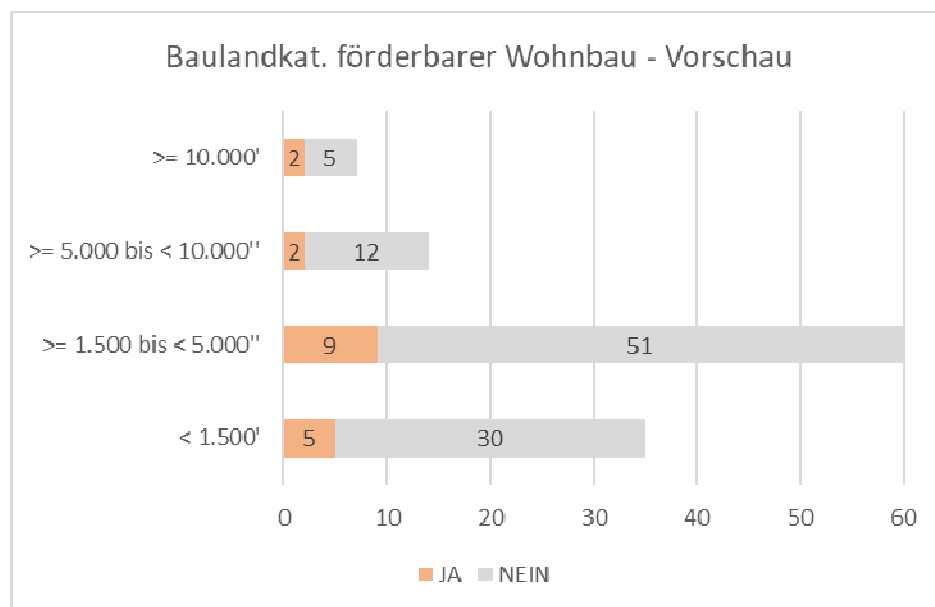


Abb. 29: Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ nach Gemeindeklassen - Vorschau

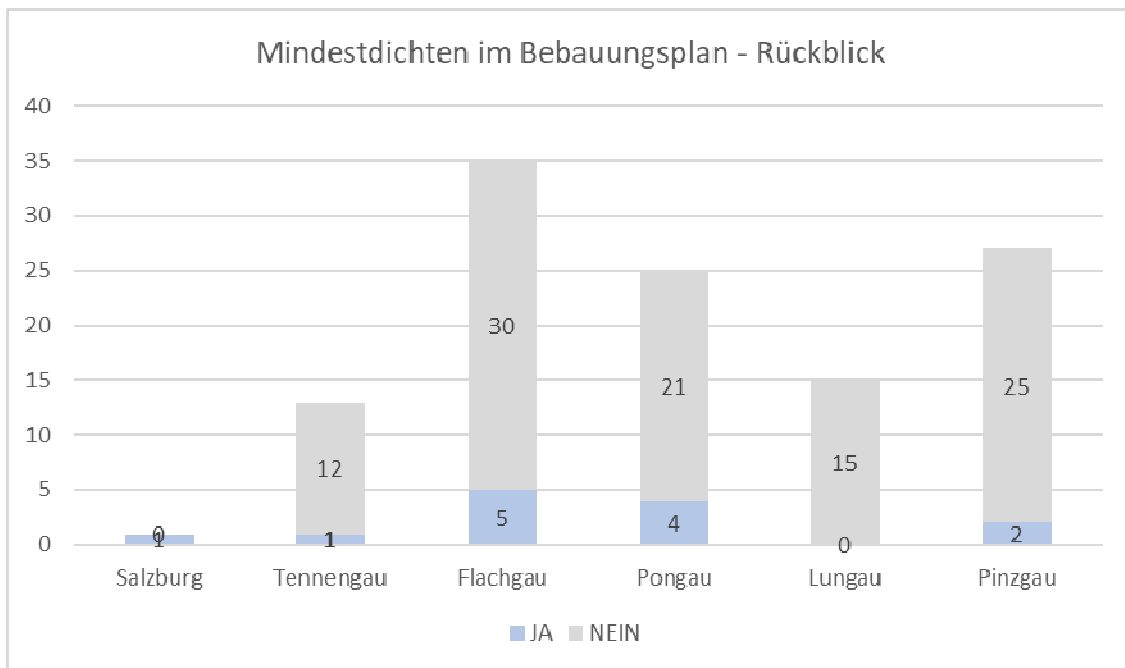


Abb. 30: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Bezirken – Rückblick

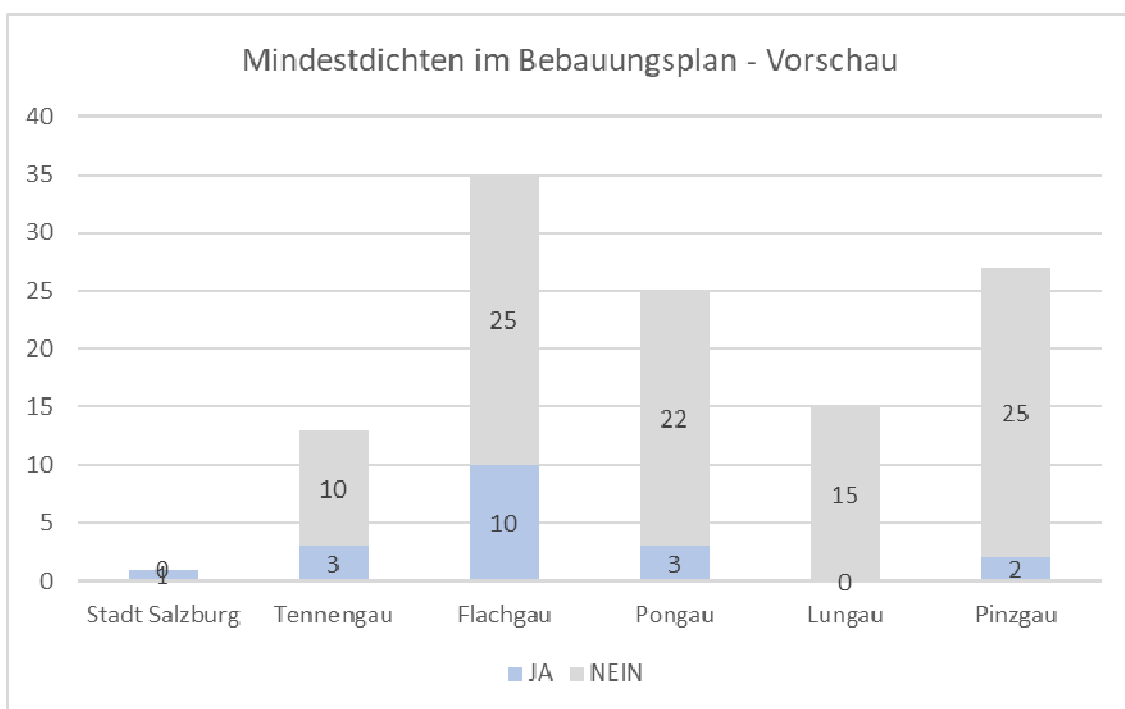


Abb. 31: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Bezirken – Vorschau

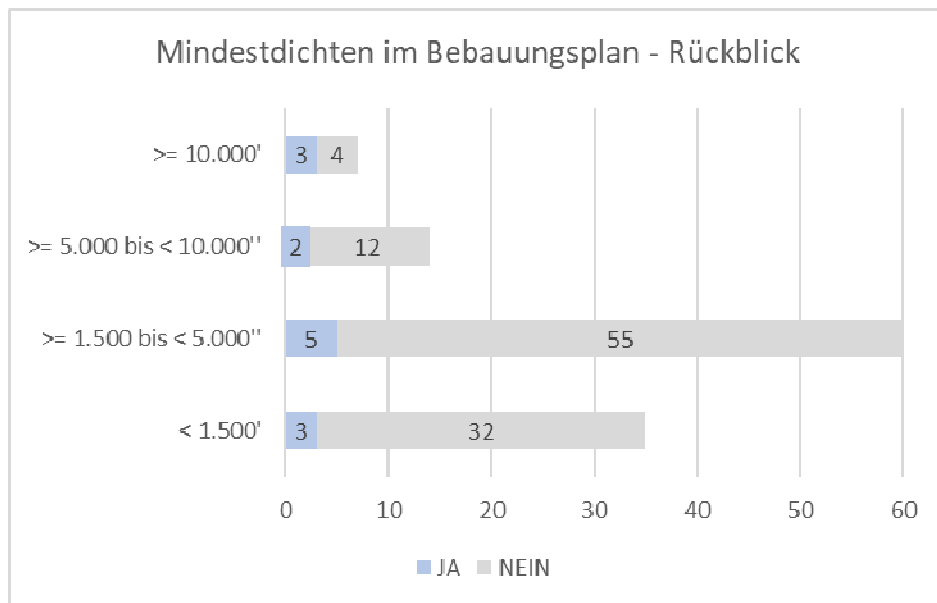


Abb. 32: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Rückblick

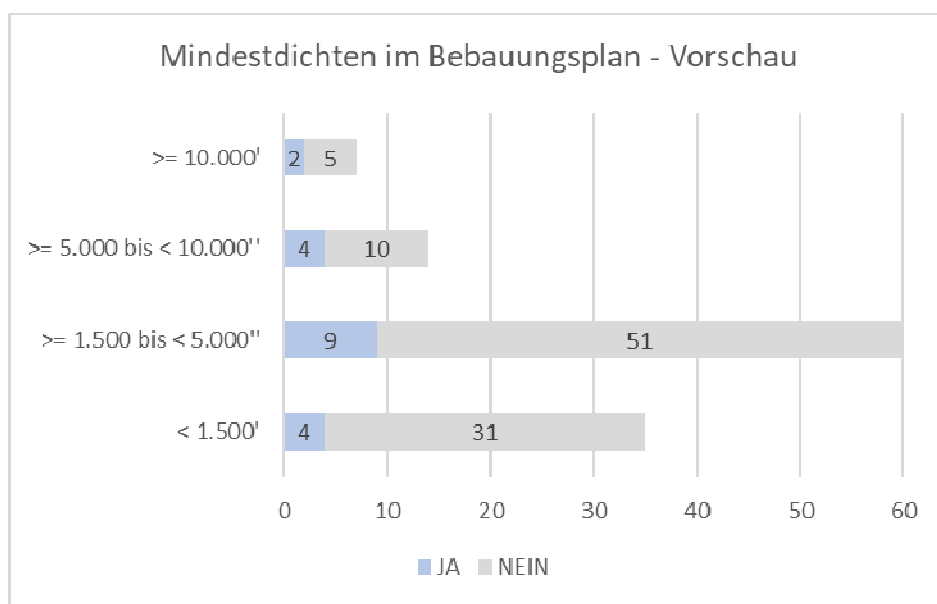


Abb. 33: Festlegung von Mindestdichten im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Vorschau

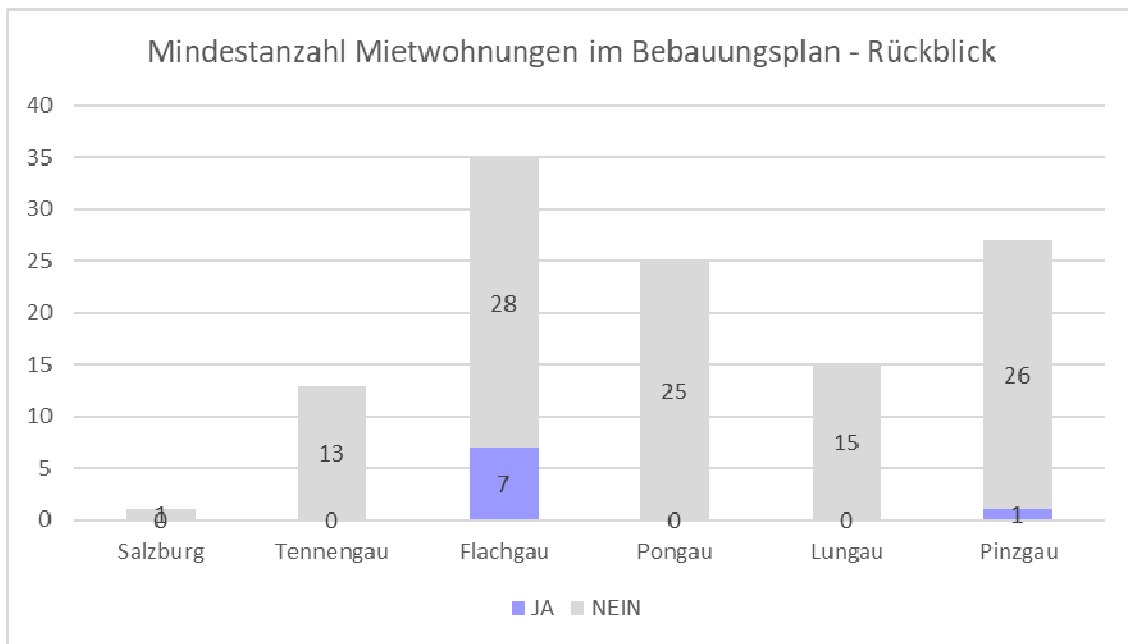


Abb. 34: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Bezirken – Rückblick

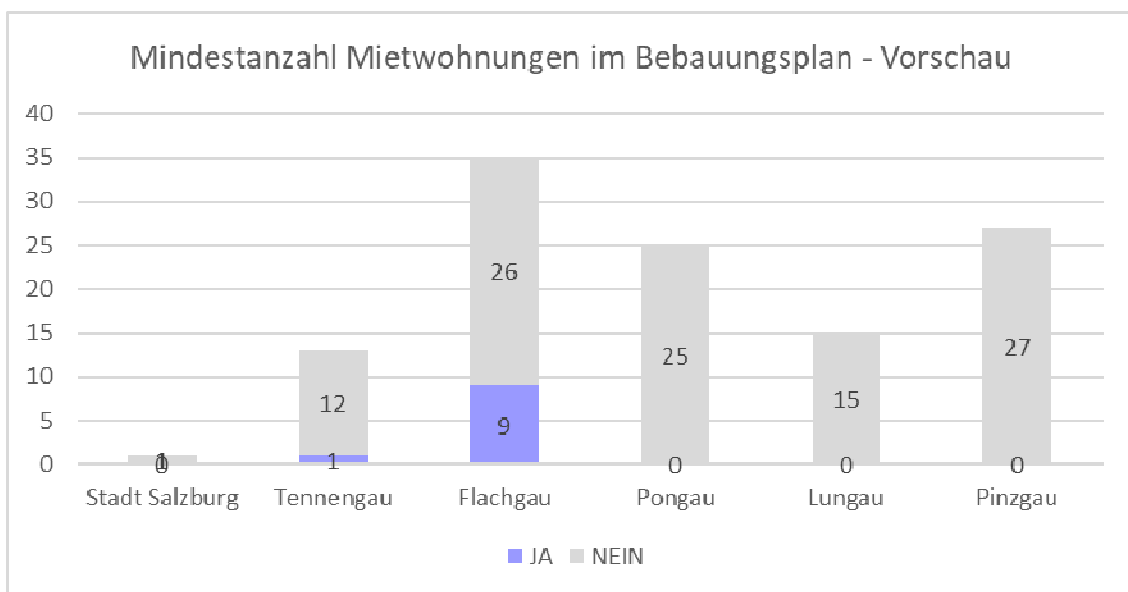


Abb. 35: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Bezirken – Vorschau

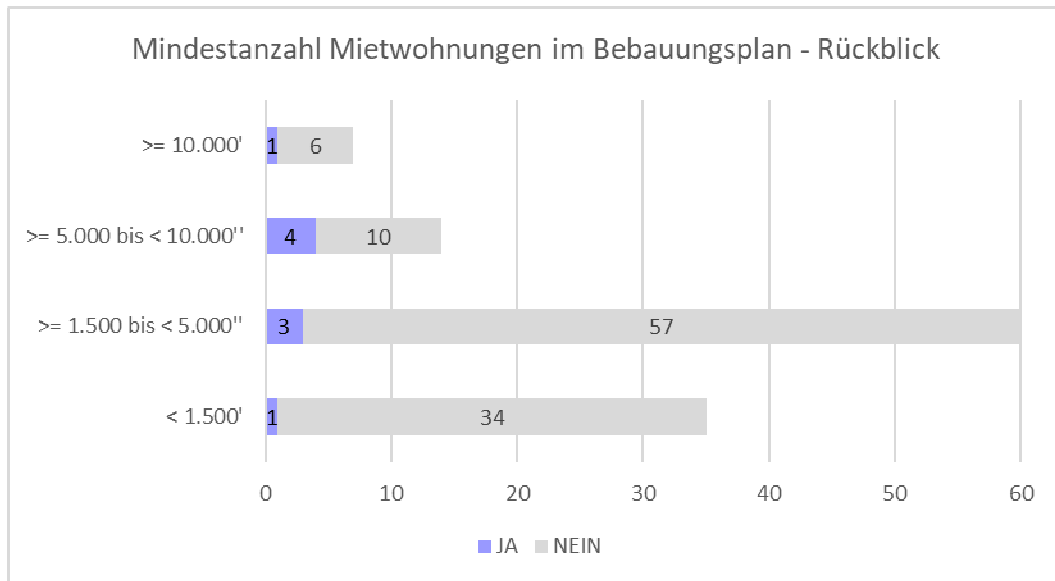


Abb. 36: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Rückblick

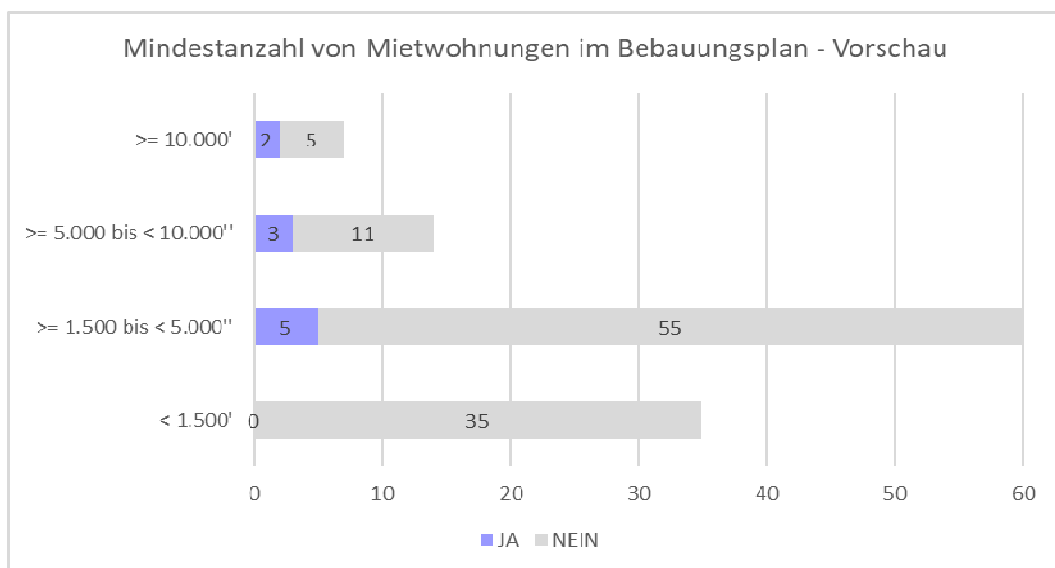


Abb. 37: Festlegung Mindestanzahl von Mietwohnungen im Bebauungsplan nach Gemeindeklassen – Vorschau

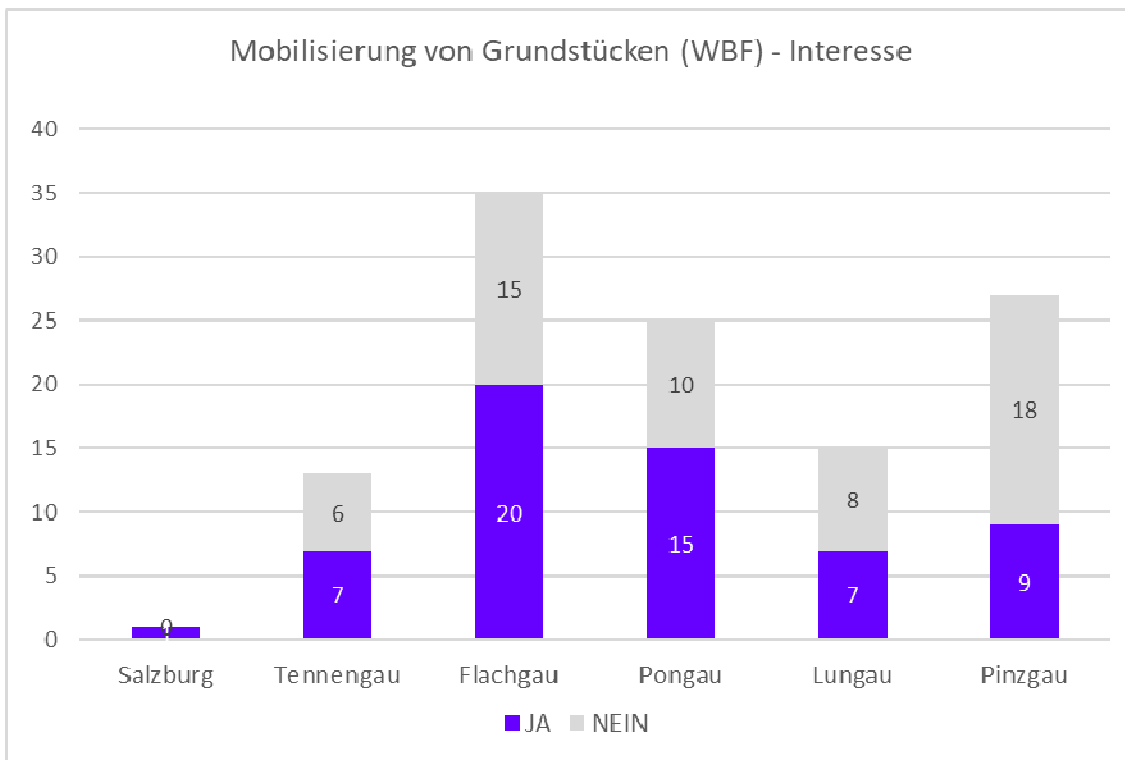


Abb. 38: Interesse an der Mobilisierung von Grundstücken nach Bezirken

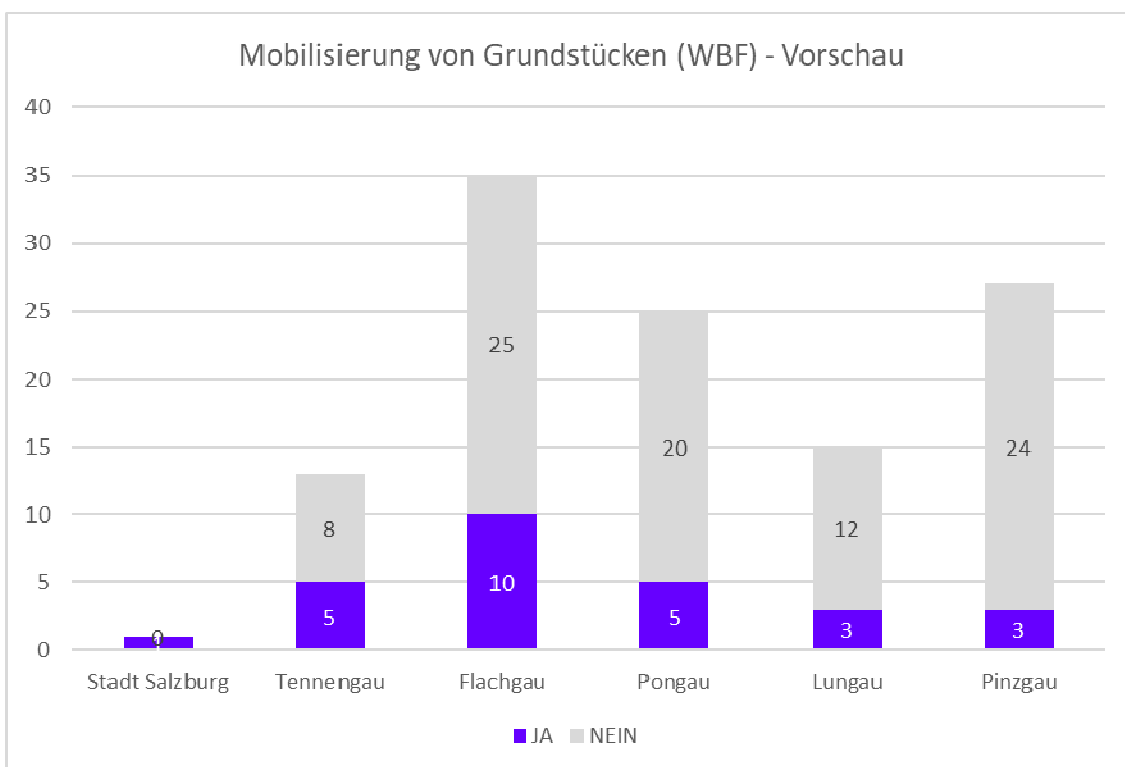


Abb. 39: Mobilisierung von Grundstücken nach Bezirken – Vorschau

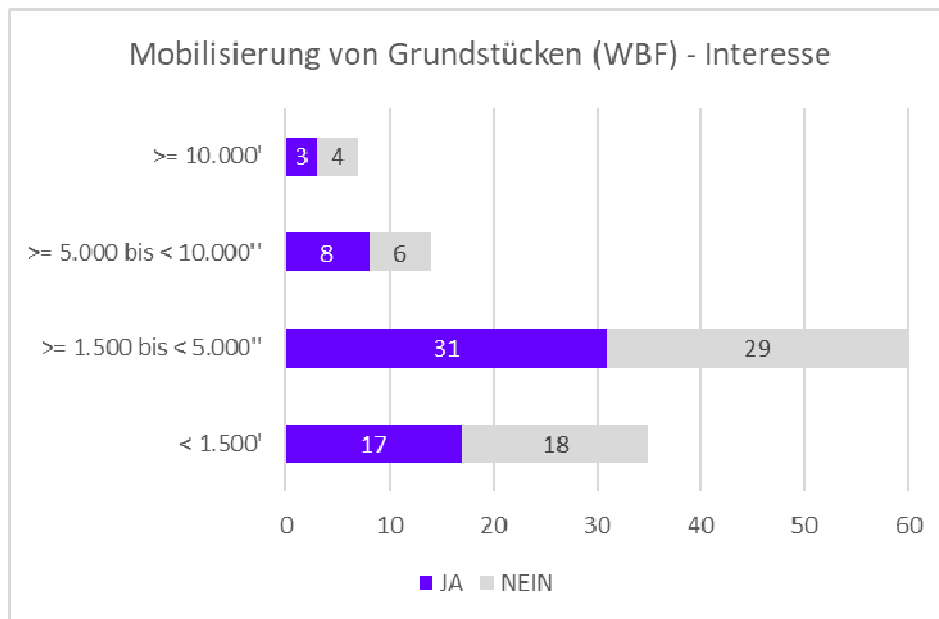


Abb. 40: Interesse an der Mobilisierung von Grundstücken nach Gemeindeklassen

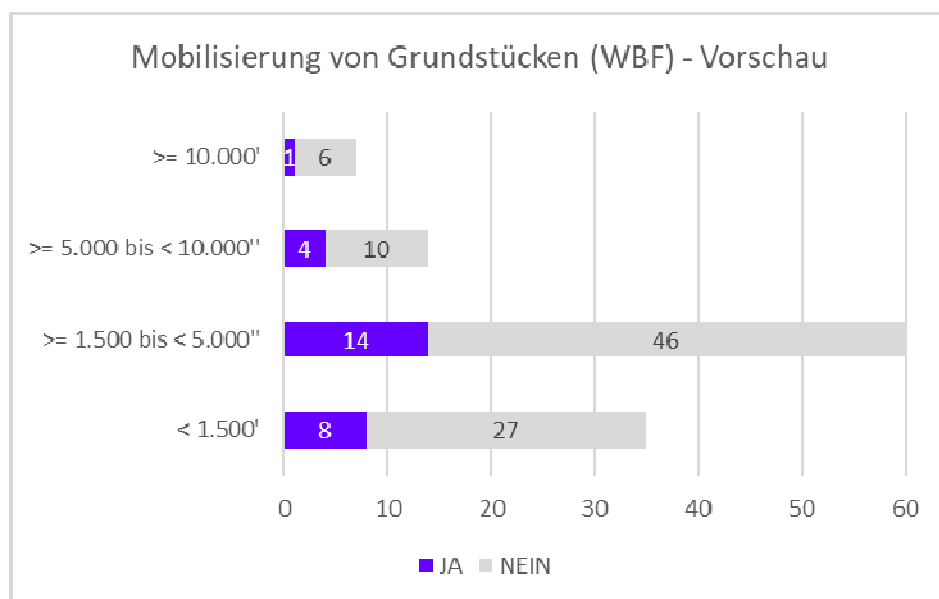


Abb. 41: Mobilisierung von Grundstücken nach Gemeindeklassen - Vorschau

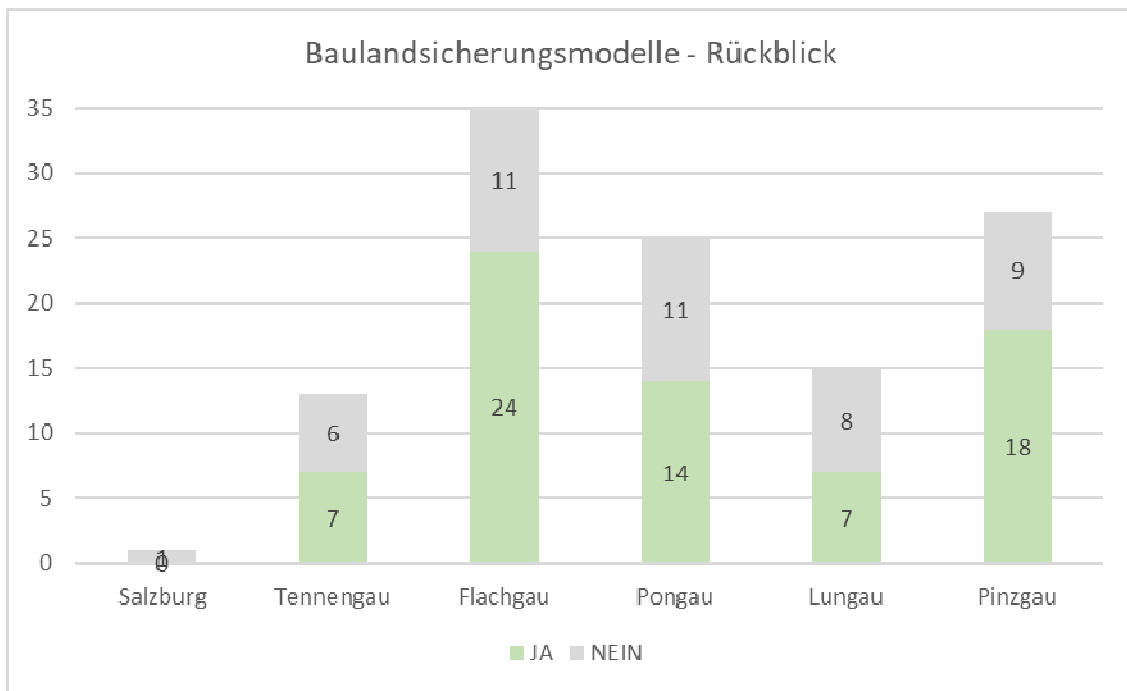


Abb. 42: Baulandsicherungsmodelle nach Bezirken – Rückblick

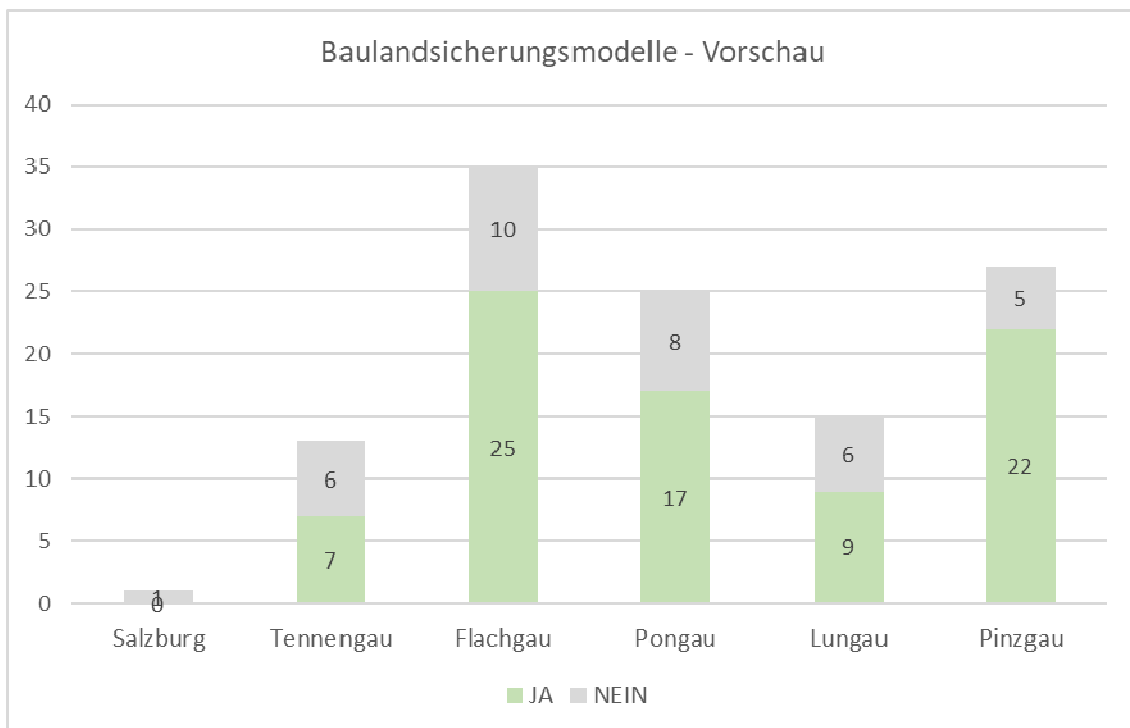


Abb. 43: Baulandsicherungsmodelle nach Bezirken – Vorschau

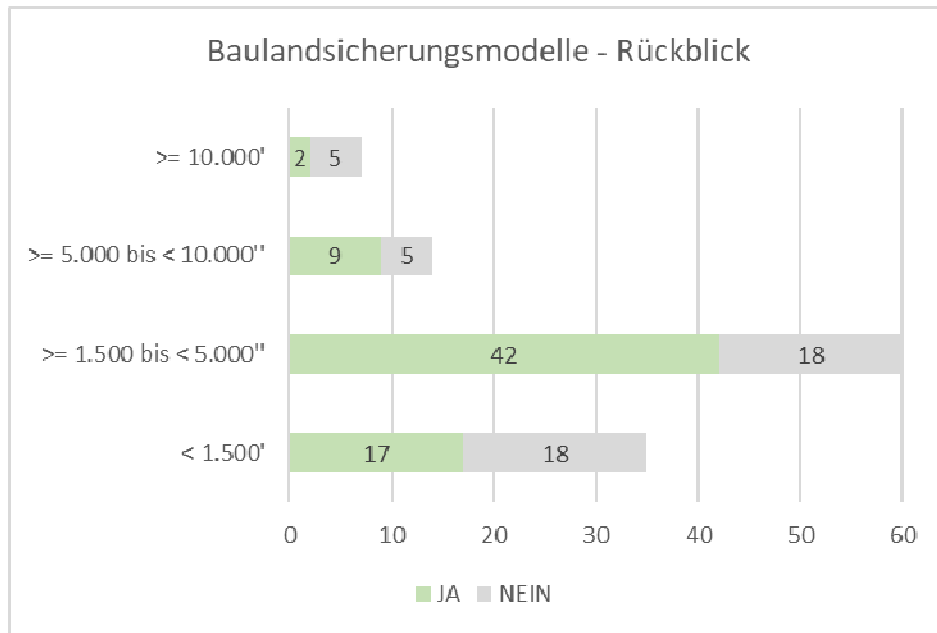


Abb. 44: Baulandsicherungsmodelle nach Gemeindeklassen – Rückblick

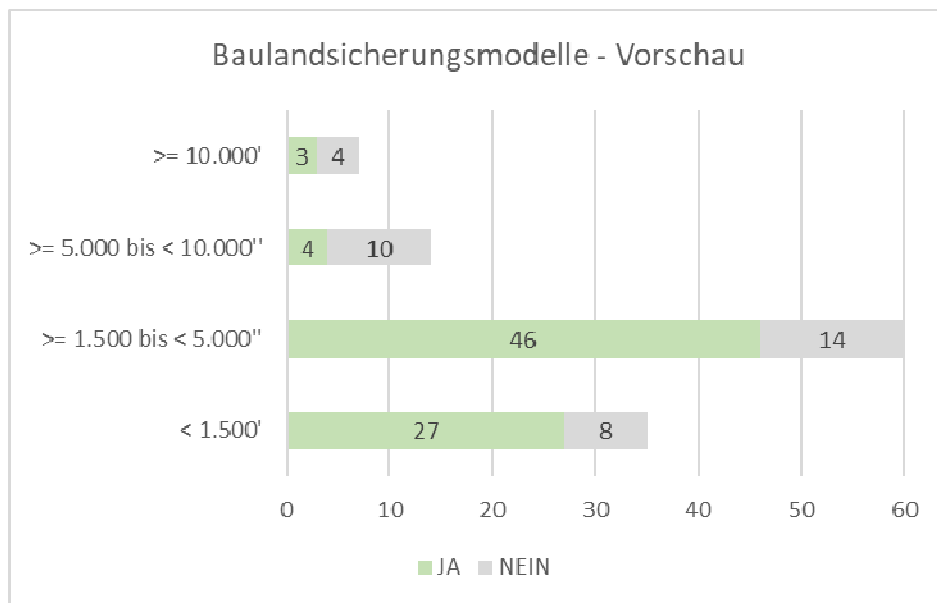


Abb. 45: Baulandsicherungsmodelle nach Gemeindeklassen – Vorschau

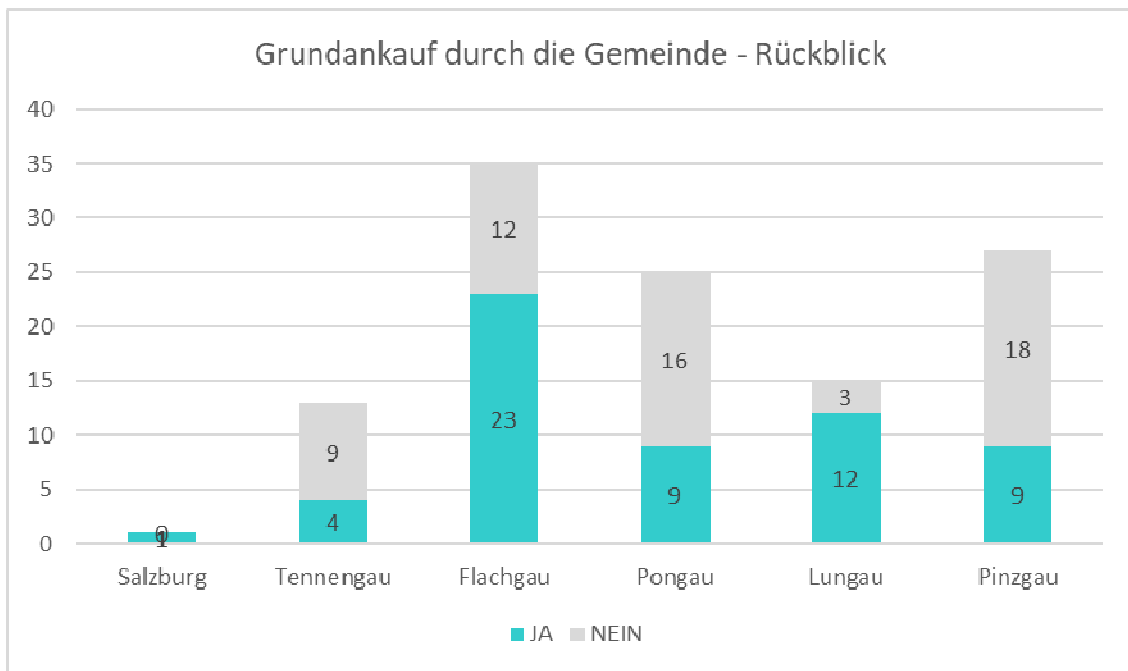


Abb. 46: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Bezirken – Rückblick

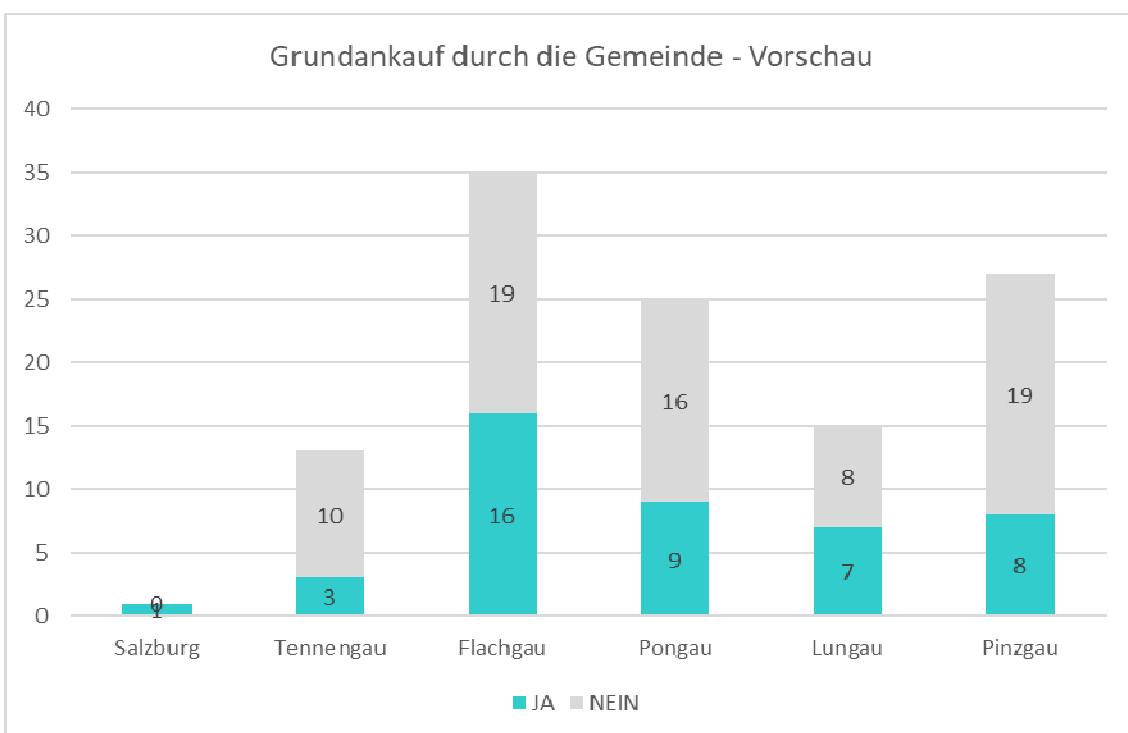


Abb. 47: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Bezirken – Vorschau

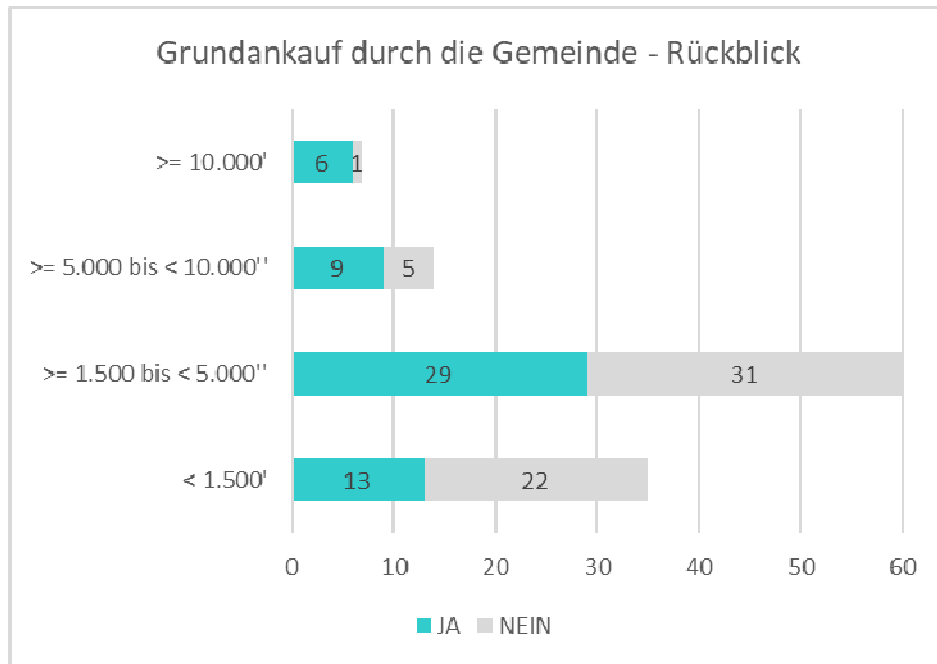


Abb. 48: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Gemeindeklassen – Rückblick

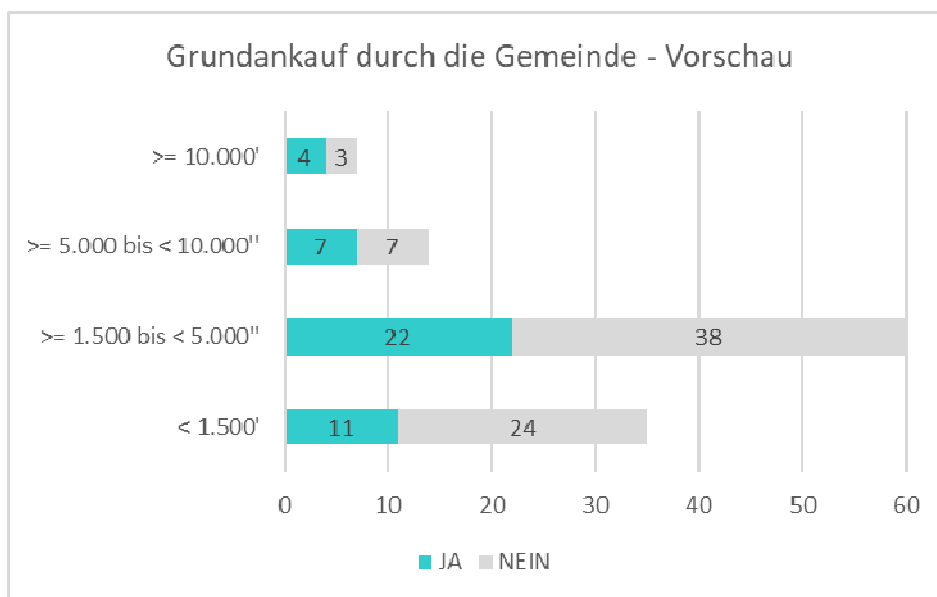


Abb. 49: Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde nach Gemeindeklassen – Vorschau

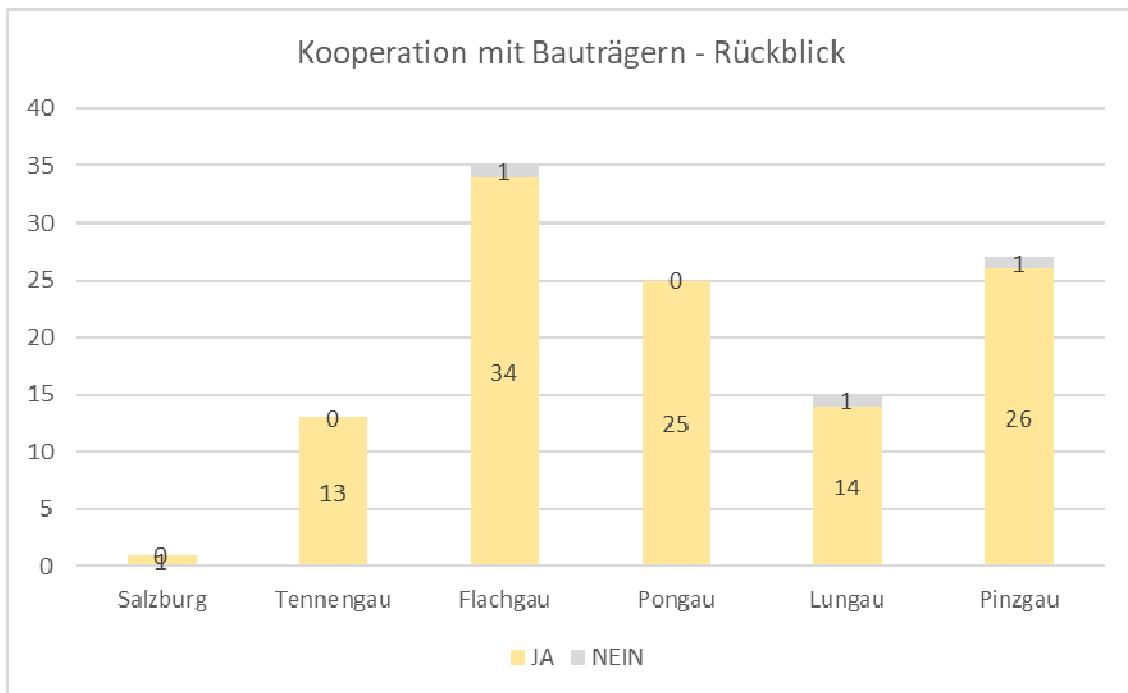


Abb. 50: Kooperation mit Bauträgern nach Bezirken – Rückblick

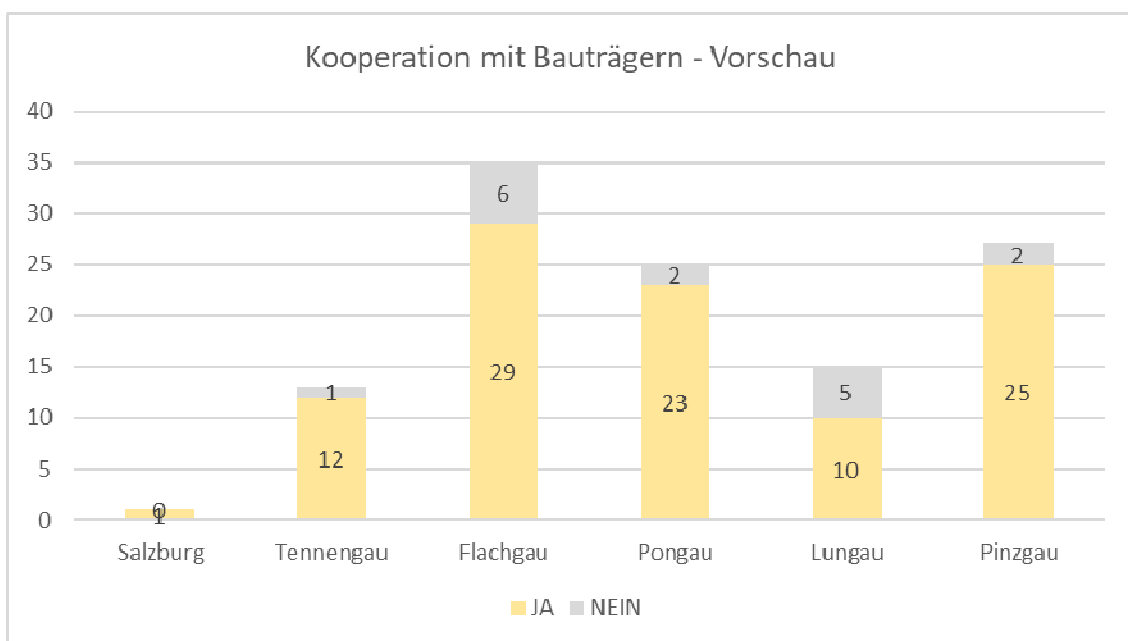


Abb. 51: Kooperation mit Bauträgern nach Bezirken – Vorschau

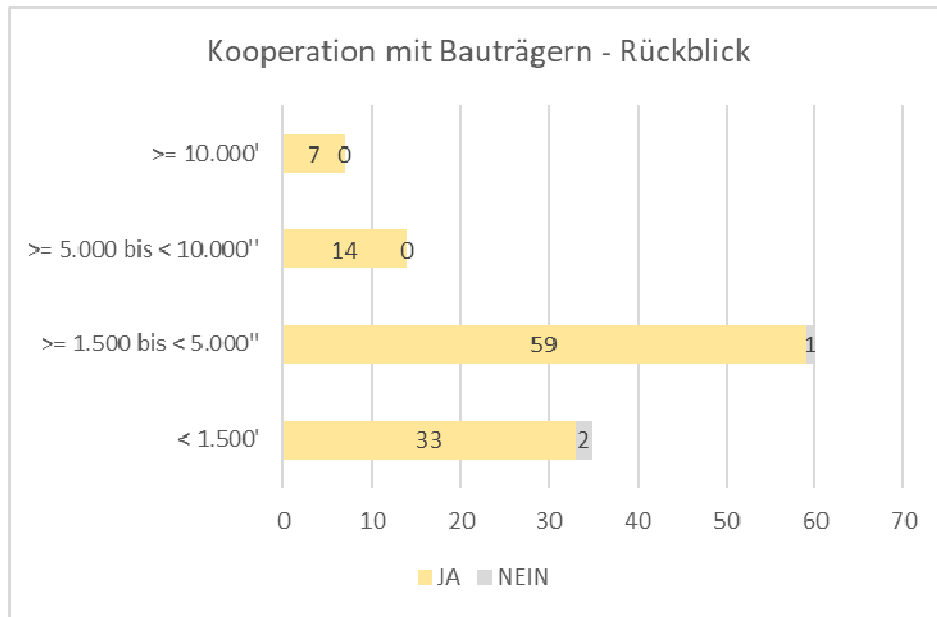


Abb. 52: Kooperation mit Bauträgern nach Gemeindeklassen – Rückblick

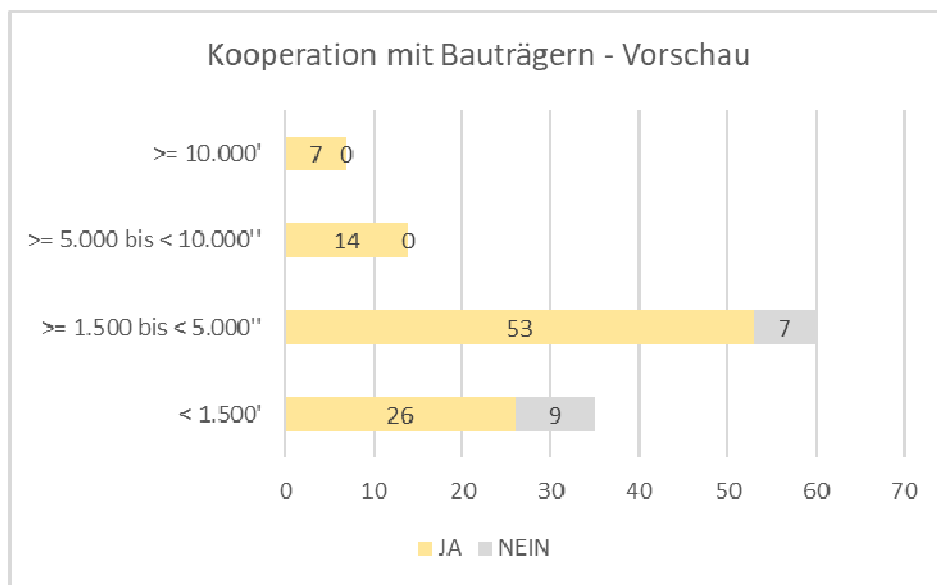


Abb. 53: Kooperation mit Bauträgern nach Gemeindeklassen – Vorschau

Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen – RÜCKBLICK										
Bezirk	Vertragsraum- ordnung	Vorbehalts- flächen	Baulandkat. förderb. Wohnbau - Interesse	Bauland- mobilisierende Maßnahmen	Vorgabe von Mindest- dichten	Festlegung Mindestanz. MietWO	Mobilisierung Grundstücke (WBF) - Interesse	Bauland- sicherungs- modelle	Gemeinde- gründe	Kooperation Bauträger
Salzburg	1	0	1	0	1	0	1	0	1	1
	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%
Tennengau	5	0	2	0	1	0	7	7	4	13
	38,5%	0,0%	15,4%	0,0%	7,7%	0,0%	53,8%	53,8%	30,8%	100,0%
Flachgau	20	2	3	1	5	7	20	24	23	34
	57,1%	5,7%	8,6%	2,9%	14,3%	20,0%	57,1%	68,6%	65,7%	97,1%
Pongau	11	2	7	1	4	0	15	14	9	25
	44,0%	8,0%	28,0%	4,0%	16,0%	0,0%	60,0%	56,0%	36,0%	100,0%
Lungau	4	0	8	0	0	0	7	7	12	14
	26,7%	0,0%	53,3%	0,0%	0,0%	0,0%	46,7%	46,7%	80,0%	93,3%
Pinzgau	16	1	7	0	2	1	9	18	9	26
	59,3%	3,7%	25,9%	0,0%	7,4%	3,7%	33,3%	66,7%	33,3%	96,3%
Landes- durchschnitt	57	5	28	2	13	8	59	70	58	113
	49,1%	4,3%	24,1%	1,7%	11,2%	6,9%	50,9%	60,3%	50,0%	97,4%

Abb. 54: Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen (absolut und relativ) – Rückblick

Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen – VORSCHAU										
Bezirk	Vertragsraum- ordnung	Vorbehalts- flächen	Baulandkat. förderb. Wohnbau - Interesse	Bauland- mobilisierende Maßnahmen	Vorgabe von Mindest- dichten	Festlegung Mindestanz. MietWO	Mobilisierung Grundstücke (WBF)	Bauland- sicherungs- modelle	Gemeinde- gründe	Kooperation Bauträger
Stadt Salzburg	1	0	1	0	1	0	1	0	1	1
	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%
Tennengau	10	0	1	8	3	1	5	7	3	12
	76,9%	0,0%	7,7%	61,5%	23,1%	7,7%	38,5%	53,8%	23,1%	92,3%
Flachgau	29	8	7	11	10	9	10	25	16	29
	82,9%	22,9%	20,0%	31,4%	28,6%	25,7%	28,6%	71,4%	45,7%	82,9%
Pongau	18	7	6	12	3	0	5	17	9	23
	72,0%	28,0%	24,0%	48,0%	12,0%	0,0%	20,0%	68,0%	36,0%	92,0%
Lungau	7	1	0	8	0	0	3	9	7	10
	46,7%	6,7%	0,0%	53,3%	0,0%	0,0%	20,0%	60,0%	46,7%	66,7%
Pinzgau	23	5	3	23	2	0	3	22	8	25
	85,2%	18,5%	11,1%	85,2%	7,4%	0,0%	11,1%	81,5%	29,6%	92,6%
Landesdurchschnitt	88	21	18	62	19	10	27	80	44	100
	75,9%	18,1%	15,5%	53,4%	16,4%	8,6%	23,3%	69,0%	37,9%	86,2%

Abb. 55: Raumordnungsinstrumente und weitere bodenpolitische Maßnahmen (absolut und relativ) – Vorschau

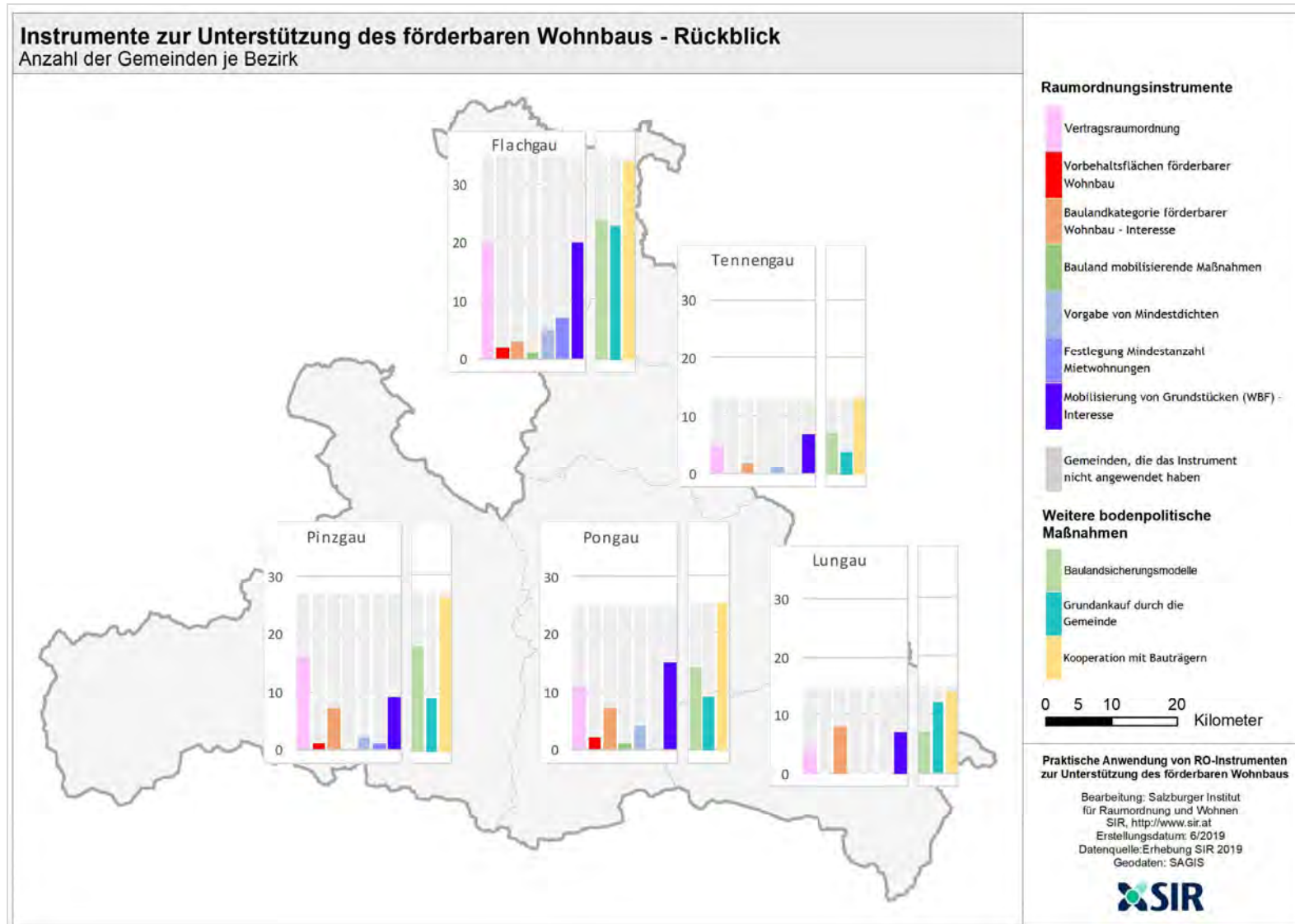


Abb. 56: Instrumente zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus: Anzahl der Gemeinden je Bezirk – Rückblick



Wohnen darf nicht arm machen.

Wir halten Österreich am Laufen.

Österreichs Beschäftigte sorgen mit großem Fleiß und Einsatz dafür, dass alles wie selbstverständlich läuft. Die Arbeiterkammer ist die Kraft, die sich auch in turbulenten Zeiten für sie einsetzt.



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

ARBEIT
VERDIENT
MEHR
RESPEKT.