



Instrumente der Baulandmobilisierung – Ergebnisse einer Befragung aus 21 Gemeinden in der Steiermark

13.11.2019 | Roland Gaugitsch

Projektteam: Erich Dallhammer, Daniela Fessler, Chien-Hui Hsiung,
Wolfgang Neugebauer, Ulrike Stroissnig

Ausgangslage

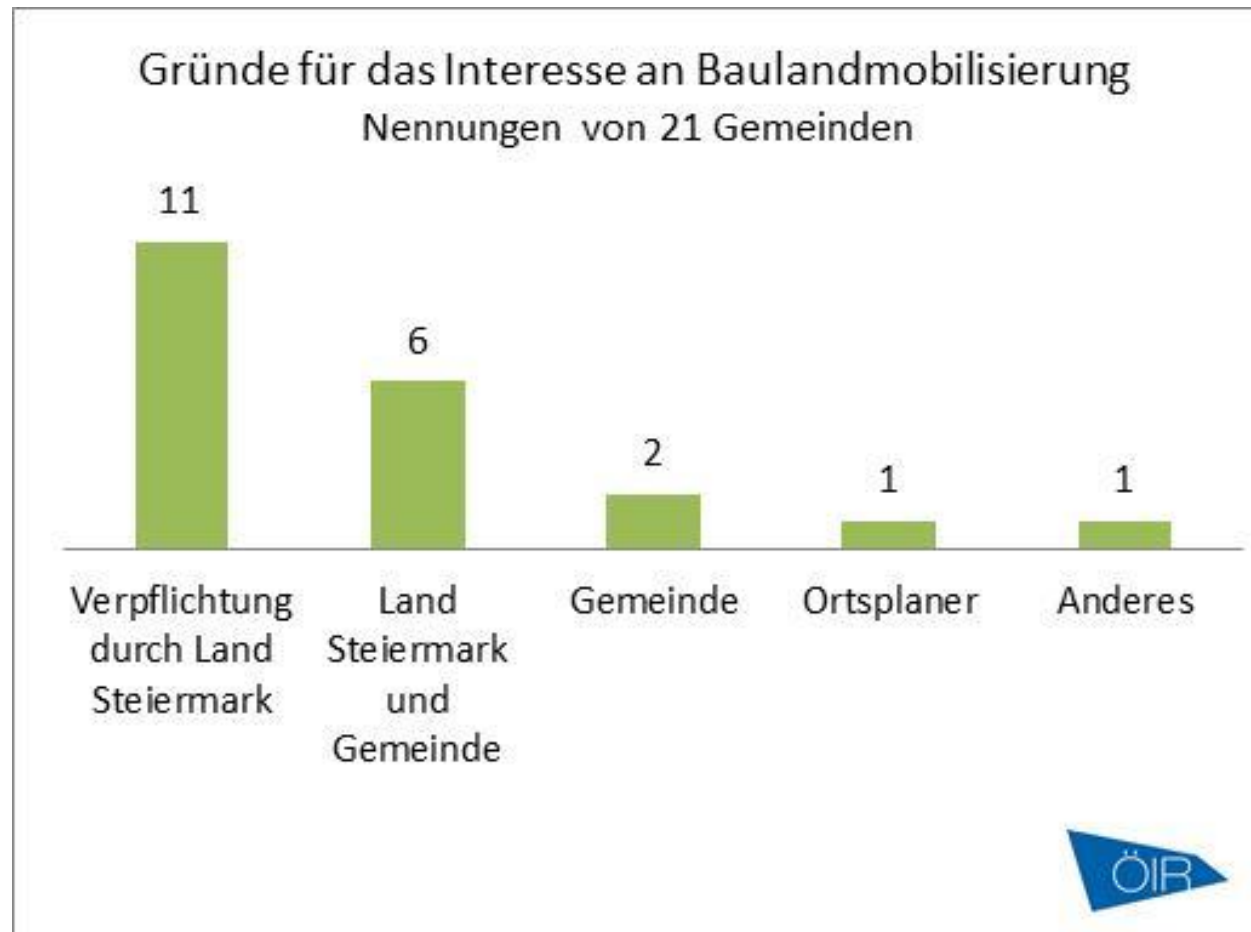
ROG Maßnahmen der Baulandmobilisierung im St ROG

- ▶ Baulandverträge
- ▶ Bebauungsfristen
- ▶ Vorbehaltsflächen (v.a. für öffentliche Zwecke, aber auch für Wohnbau möglich)

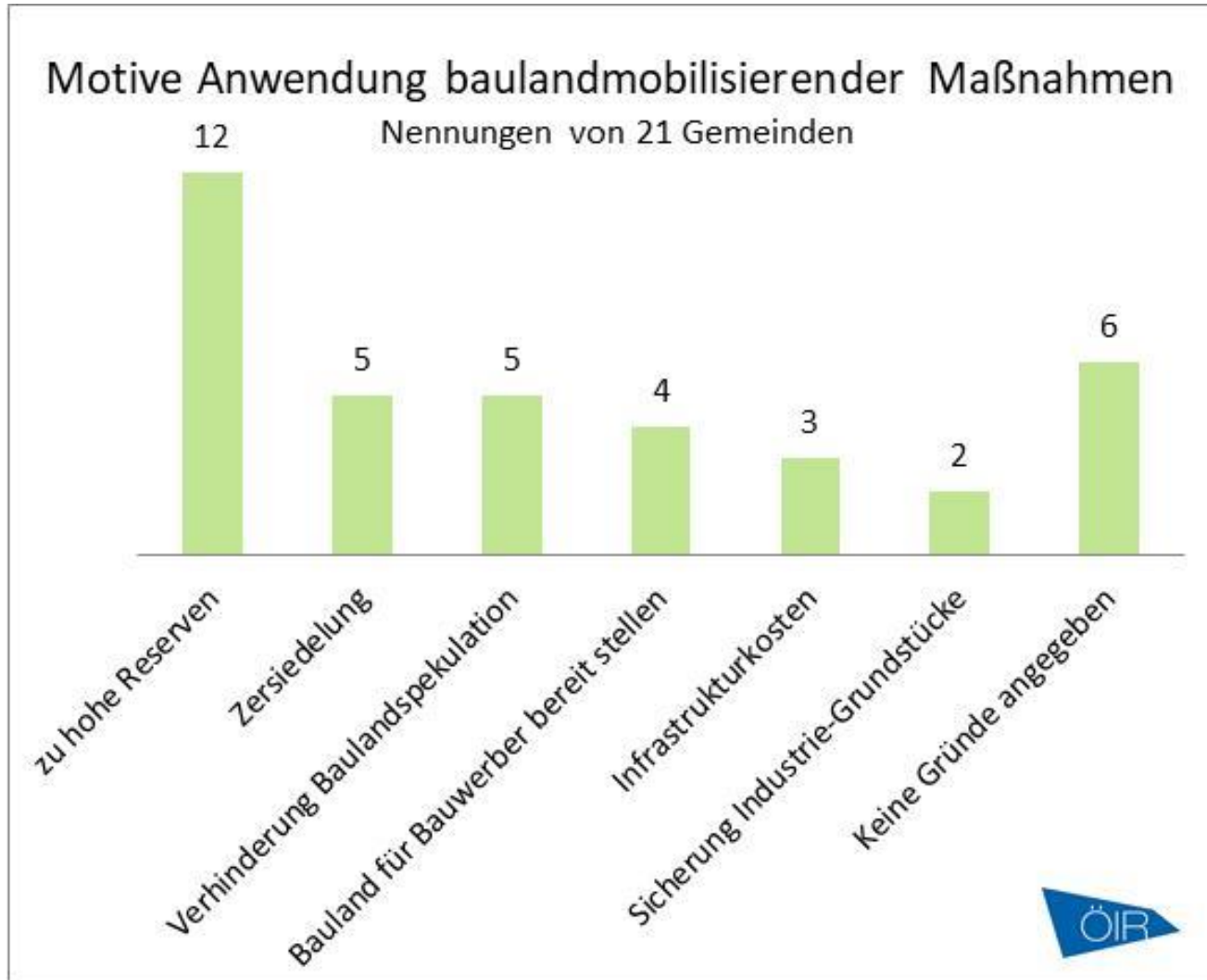
Ergebnisse aus: Telefonbefragung von

- ▶ 21 Gemeinden (4 Bürgermeister, 17 Verwaltungsbeamte)
- ▶ 6 Ortsplanern

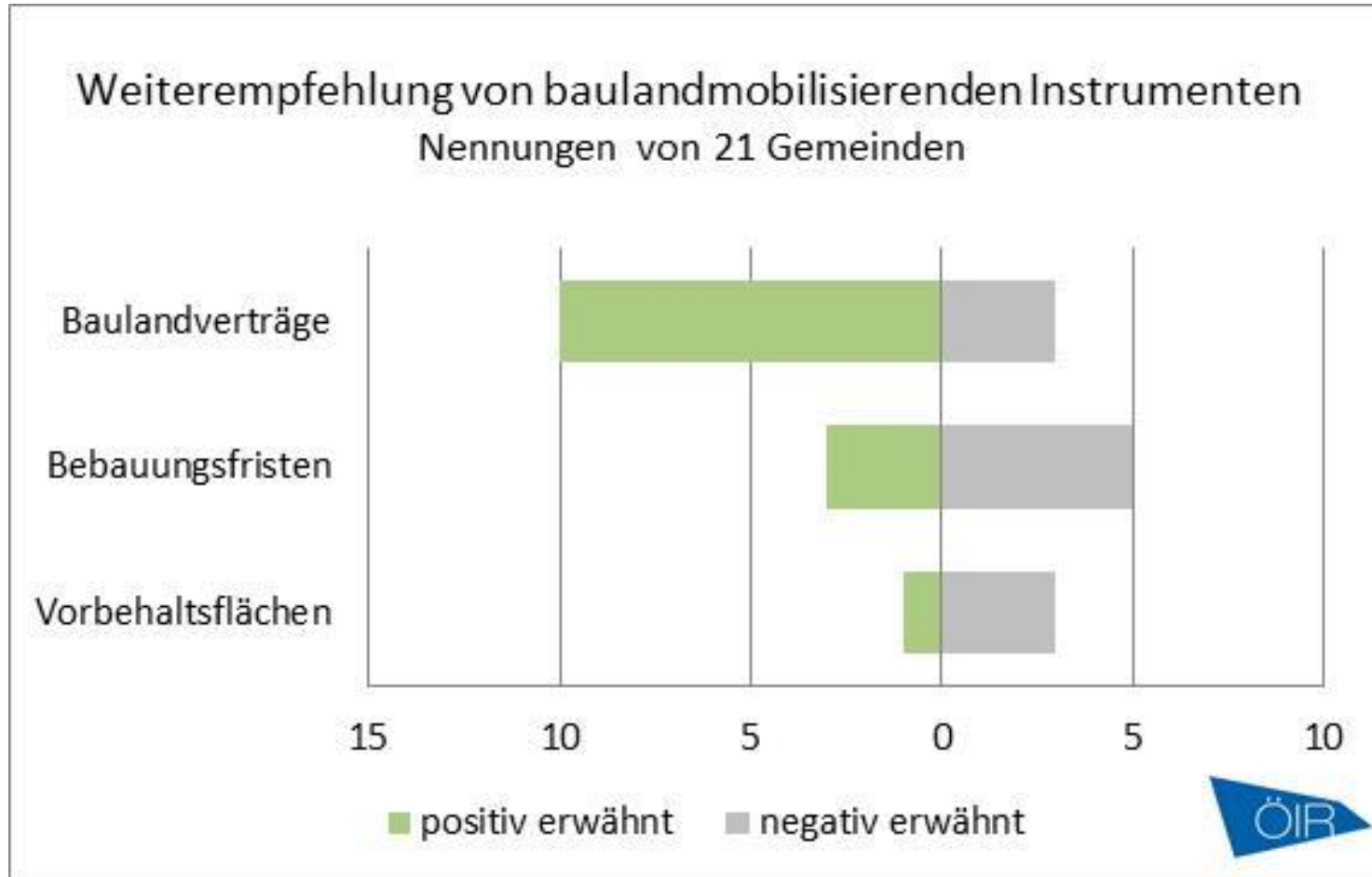
Anstoß zur Baulandmobilisierung – Einschätzung der Gemeinden



Motive der Gemeinden



Einschätzung der Instrumente durch Gemeinden



Baulandverträge § 35 St ROG

Vereinbarungen mit den Grundeigentümern:

- ▶ Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend Flächenwidmung
- ▶ Ziel: Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau unter Beachtung des Eigenbedarfs
- ▶ Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer
- ▶ Einhaltung durch den Grundeigentümer und Rechtsnachfolger
- ▶ Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn

Baulandverträge

Stärken

- + Einfache Umsetzung, flexibel
- + Verhandlungsbasis Gemeinde – Privatpersonen („Druckmittel“, um in Verhandlungsposition zu kommen)
- + Trennen Bauwillige (unterschreiben) von Grundeigentümern ohne Bauinteresse (unterschrieben nicht)
 - verhindert Baulandhortung
- + Musterverträge vom Land hilfreich

Schwächen

- Verträge kompliziert und schwer verständlich – Akzeptanzproblem
- Folgen bei Nichterfüllung des Vertrages politisch schwierig umsetzbar
 - Gemeinden scheuen Rückwidmung (Rechtsstreitigkeiten vermeiden)
 - Kaufrecht durch Gemeinde nicht effektiv, wenn Ankauf nicht leistbar
- Preis schwierig zu bestimmen
- Umgehungsversuche (z.B. Kauf mehrere Grundstücke von einem Bauwilligen)
- Bestehendes Bauland kann nicht mobilisiert werden

Fachliche Schlussfolgerungen / Empfehlungen zu den Baulandverträgen

Baulandverträge

sind akzeptiert und werden eingesetzt, daher „Stärken stärken“

- ▶ Unterstützung der Gemeinden durch das Land bei Information der Bevölkerung
- ▶ Musterverträge, die klar verständlich, einfach und rechtlich haltbar und über die Landeswebsite bezogen werden können
- ▶ Definierte Ansprechperson beim Amt der Landesregierung für die Gemeinde in Rechtsfragen

Bebauungsfrist § 36 St ROG

Verpflichtung anlässlich Revision des Flächenwidmungsplanes für Bauland + Aufschließungsgebiete, wenn

- ▶ keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurden
- ▶ zusammenhängende Fläche mindestens 3.000 m²

Folgen bei fruchtlosen Fristablauf (= es steht kein Rohbau):

- ▶ Grundstücke entschädigungslos als Freiland, oder
- ▶ festzulegende Sondernutzung (Nachfolgenutzung), oder
- ▶ Leistung einer Investitionsabgabe jährlich € 1,-/m² als Gemeindeabgabe

Bebauungsfrist – Bestimmungen Investitionsabgabe

- ▶ vor Vorschreibung Investitionsabgabe:
 - schriftliche Befragung Grundeigentümer anlässlich Revision, ob Grundstücke weiterhin Bauland bleiben sollen
 - wenn nein – Möglichkeit der entschädigungslosen Rückwidmung ins Freiland
- ▶ bleibt Baulandausweisung, kann Grundeigentümer von Gemeinde verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden (Kaufanbot)
 - Kaufanbot -> Grundeigentümer muss Investitionsabgabe nicht zahlen
- ▶ werden ins Freiland rückgewidmete Grundstücke auf Anregung des Grundeigentümers wieder als Bauland ausgewiesen, ist die Investitionsabgabe rückwirkend zu zahlen

Baulandbefristung

Stärken

- + Hilfreich in mobilisierender Wirkung (gesetzlich verpflichtendes „Druckmittel“, um Eigentümer zu Baulandvertrag zu bewegen)
- + Investitionsabgabe nach Fristablauf schafft für Gemeinde Ansatzpunkt, um mit Grundeigentümer in Verhandlung zu kommen

Schwächen

- Folgen bei Fristablauf kompliziert
 - Gemeinden scheuen Rückwidmung (Rechtsstreitigkeiten vermeiden)
 - Kaufrecht durch Gemeinde nicht effektiv, wenn Gemeinde Geld für Ankauf fehlt
 - Befragung der GrundeigentümerInnen hoher Aufwand
- Bei Revision nicht für Grundstücke unter 3.000 m² verpflichtend
- Langer Zeitraum bis zur Wirksamkeit der Fristen (teils 10-15 Jahre) u.a. durch mehrere Rechtsänderungen

Fachliche Schlussfolgerungen / Empfehlungen zur Befristung von Bauland

technische Weiterentwicklung der Baulandbefristung, um Anwendung und „Durchziehen“ der Konsequenzen den Gemeinden zu erleichtern:

- ▶ **Automatismus, nach Ablauf der Bebauungsfrist:**
Automatisches Inkrafttreten von Investitionsabgabe bzw. Rückwidmung ohne Befragung der Grundeigentümer
- ▶ Start Einhebung **Investitionsabgabe** unmittelbar **nach** der **Baulandwidmung** bis Zeitpunkt, wo Grundstück bebaut ist (Rohbau)
- ▶ Einrichtung eines **Baulandbeschaffungsfonds**, der Gemeinden unterstützt, Grundstücke zu kaufen, wenn Rückwidmung nach Fristablauf raumplanerisch nicht sinnvoll ist
- ▶ **Bebauungsfrist für alle Grundstücke** - Abschaffung der 3.000 m² Mindestgröße (Gleichbehandlung Grundeigentümer)

Zur Erhöhung der Akzeptanz der Maßnahmen

Gemeindepolitik

ist entscheidend für Umsetzungsintensität, es braucht

- Überzeugung bei den Politikern
- Information (Veranstaltungen, Gemeindezeitung) für die Bevölkerung
- Das persönliche Gespräch der Politik (Bürgermeister, ...) mit Grundeigentümern

⇒ Unterstützung dieser Stellschraube durch Land

(ergänzend zu Ortsplanern):

- ▶ Info-Material zur Baulandmobilisierung
- ▶ Repräsentation der „Landesverantwortung“ bei Bürgerveranstaltungen / Sprechtagen – verlagert Teil des Druckes von Gemeindepolitik auf das „Land“

Weitere Informationen

ÖIR GmbH

Roland Gaugitsch

gaugitsch@oir.at | +43 1 533 87 47

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

Abonnieren Sie unseren e-letter unter www.oir.at/e-letter

