



Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark - Konzeptvorstellung

Präsentation vor dem Wohnbauförderungsbeirat der Steiermark

13.09.2023 | Erich Dallhammer, Wolfgang Neugebauer



Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 - AKTIONSPLAN

Einrichtung eines Bodenfonds für eine aktive Bodenpolitik unter klima- und energiepolitischen Gesichtspunkten vorbereiten

- ▶ unterstützt Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumplanung unter klima- und energiepolitischen Gesichtspunkten
- ▶ Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken in zentralen Lagen, für infrastrukturelle Vorhaben, sowie für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne
- ▶ Veräußerung von Grundstücken für Zwecke des geförderten, leistbaren Wohnbaus unter Berücksichtigung bodensparender, verdichteter, energieeffizienter Bauweise und einer Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Analyse bestehender Bodenfonds

- ▶ Salzburg:
Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft (inkl. SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft)
- ▶ Tirol:
Tiroler Bodenfonds
- ▶ Wien:
WOHNFONDS WIEN - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung: Geschäftsfeld
Liegenschaftsmanagement
- ▶ Nordrhein-Westfalen:
NRW.URBAN – Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Modell der kooperativen
Baulandentwicklung



Prinzipien bestehender Instrumente der Baulandbereitstellung (Bodenfonds)

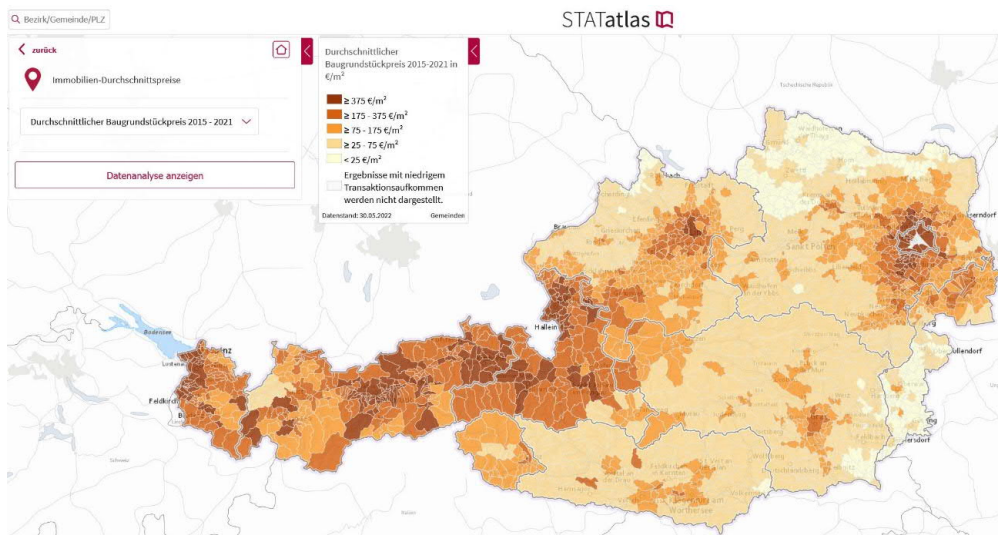
- ▶ Ziele:
 - Leistbares Wohnen – Baugrundstücke günstig für Bauwerber:innen zur Verfügung zu stellen,
 - Bevorratung von Grundstücken für die langfristige Siedlungsentwicklung,
 - Eindämmung des Flächenverbrauchs und verdichtetes Bauen
- ▶ Finanzierung aus revolvingenden Mitteln:
 - Ankauf von (Grünland-)Grundstücken
 - Entwicklung der Grundstücke: Umwidmung in Bauland, Parzellierung, Baureifmachung
 - Verkauf als aufgeschlossenes Bauland
- ▶ Differenz zwischen Ankaufspreis und Verkaufserlösen muss Entwicklungskosten hereinspielen (Aufschließungskosten, Personal- und Sachkosten der Bodenfonds, Fremdfinanzierungskosten):
Ziel = „schwarze Null“ --> v.a. Ankauf von Grundstücken im Grün-/Freiland
- ▶ Wenn schwarze Null nicht erreicht wird, Zuschüsse (vom Land) erforderlich

Zielgruppe: Gemeinden, ...

- ▶ ... welche die Finanzierung nicht oder weniger gut selbst stemmen können:
 - Verfügbarkeit der Geldmittel
 - Schlechtere Konditionen am privaten Finanzmarkt als Landesgesellschaft (z.B. mit Ausfallhaftung des Landes)
- ▶ ... welche nicht die Kapazitäten bzw. das Know-how bezüglich Baulandentwicklung in vergleichbarer Qualität haben
 - Rechtlich, z.B. Abwicklung Ankauf, Verträge, Behördenwege
 - Organisatorisch, z.B. Organisation der Planungs- und Erschließungsleistungen, ...

Situation in der Steiermark unterscheidet sich von anderen Bundesländern (1)

- ▶ niedrigere Bodenpreise im Vergleich zu Tirol, Salzburg und Wien: Leistbarkeit von Bauland ein regionales Thema (Graz und Umland, touristische Hotspots, z.B. Ausseerland, Oberes Ennstal)





Situation in der Steiermark unterscheidet sich von anderen Bundesländern (2)

- ▶ In weiten Teilen der Steiermark kein Mangel an Bauland, sondern Baulandüberhang - auch wenn nicht das gesamte gewidmete Bauland verfügbar ist
- ▶ Herausforderung ist weniger die Zurverfügungstellung von Grundstücken für leistbaren Wohnraum, sondern vielmehr klima- und energiepolitische Gesichtspunkte der Bodenpolitik
- ▶ Finanzierung des Instruments durch Wertsteigerung eines Grundstückes aus Ankauf von Grünland und Entwicklung zu Bauland nicht möglich, da regional geringe Preisdifferenz zwischen Grün- und Bauland → Finanzierung aus revolvingenden Mitteln entfällt



Ziele eines Instruments für ressourcenschonende Bodenpolitik in der Steiermark

- ▶ Fokus auf klima- und energiepolitische Gesichtspunkte:
 - klarer Fokus auf Nutzung von Leerständen, Baulandbrachen, gewidmetem und erschlossenem, aber noch nicht bebautem Bauland → Förderungen rücken in den Mittelpunkt
- ▶ Ziel ist die Unterstützung der Gemeinden
 - bei der (Wieder-)Belebung von Ortskernen durch Förderung des Ankaufs und Sanierung von leerstehenden oder untergenutzten Objekten,
 - bei der Bereitstellung von gewidmetem, aber nicht genutztem Bauland („Baulandreserven“) in gut erschlossenen Lagen sowie von untergenutzten Baulandbrachenfür eine Baulandnutzung gemäß Kriterien für eine sparsame und klimaschonende Bebauung
 - Im Kern geht es um Stärkung der Kreislaufwirtschaft bei der Flächennutzung

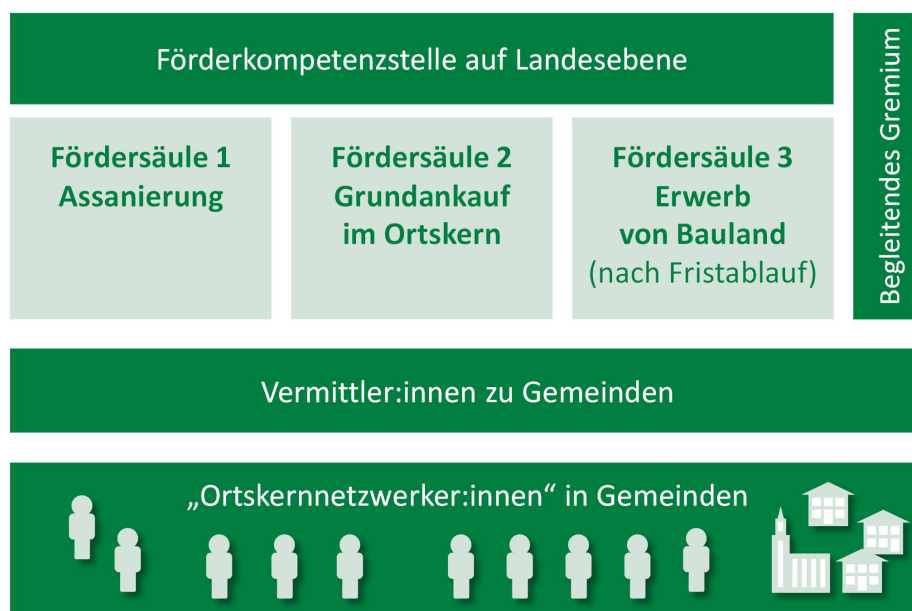


Nichtziele für ein steirisches Modell

- ▶ Ankauf und Umwidmung von Grundstücken auf der „grünen Wiese“,
- ▶ Bevorratung von Grundstücken für die langfristige Siedlungsentwicklung,
- ▶ zusätzliche Unterstützungsleistungen für den Bau freistehender Einfamilienhäuser.



Prinzipien eines Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark



Zwei Hebel:

- ▶ Fördersäulen zum Bestandsumbau durch Adaptierung und Kombination bestehender Förderungen
- ▶ Einrichtungen zur Vermittlung der Prinzipien und Fördermöglichkeiten zu Gemeinden hin



Säule 1 – Förderungen zur Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung



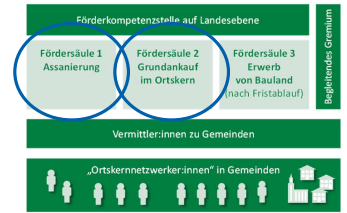
- ▶ Weitgehendes Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort
- ▶ mit nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (30% auf 15 Jahre) und nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen (20% der förderbaren Kosten auf 15 Jahre)
- ▶ Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß StROG liegen
- ▶ Zielgruppe derzeit Liegenschaftseigentümer:innen und Bauberechtigte



Säule 2 – Sonderförderungssanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen stärken

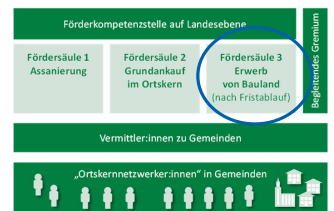


- ▶ Ankauf bestehender Gebäude in Ortskernen, wenn auf diesen Grundstücken das bestehende Gebäude saniert oder ein geförderter Neubau errichtet wird (Geschoßbau/Wohnheim, Ersterwerb von Wohnungen, Eigenheime in Gruppe)
- ▶ Belebung des Ortskerns muss nachhaltig gesichert, Wohnungsbestand erhöht und Wohnqualität verbessert werden
- ▶ Förderungsdarlehen des Landes mit Laufzeit von 28 Jahren mit 0,5% p.a. dekursiv verzinst
- ▶ bis zu 70% des angemessenen Ankaufspreises gefördert
- ▶ Zielgruppen: Gemeinden, Gesellschaften mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde, gemeinnützige Bauvereinigungen sowie Personengemeinschaften zur Wohnversorgung der eigenen Mitglieder



▶ Bei Fördersäule 1 und 2 zu klären:

- Förderbedingungen für die Zielgruppen anpassen
- Adaptierungen entwickeln, um die Wirkung dieser Förderungen zu erhöhen
- in welcher Form entfaltet die Unterstützung der Gemeinden beim Ankauf von ihnen angebotenen Baugrundstücken den besten Wirkhebel
- Technische / rechtliche Unterstützung der Gemeinden bei Grundstücksentwicklung
- erforderliches Budget abschätzen

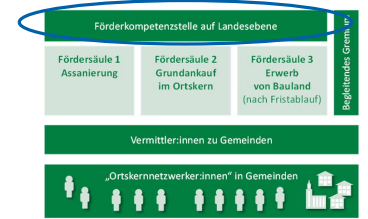


Fördersäule 3 zur Mobilisierung von gewidmetem Bauland

- ▶ Herausforderung: Baulandüberhang oft nicht am Bodenmarkt verfügbar
→ im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 Maßnahmen gesetzt, um gewidmetes, aber nicht genutztes Bauland zu mobilisieren
 - ▶ Gemäß § 36 StROG ist Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt, um Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken zu sichern. Nach Fristablauf: Grundeigentümer:in leistet jährliche Raumordnungsabgabe oder Gemeinderat beschließt Rückwidmung in Freiland
 - ▶ Eigentümer:in hat Option, der Gemeinde das Grundstück zum Kauf anzubieten; durch Kaufangebot an die Gemeinde ist Grundeigentümer:in von der Abgabe ausgenommen
 - ▶ Viele Gemeinden können sich Grundstücksankauf nicht leisten, daher Nichtbebauung für Eigentümer:in folgenlos und Mobilisierungseffekt eingeschränkt
- Landesförderung für Gemeinden, um nach Fristablauf gem. § 36 StROG Bauland erwerben zu können

Einrichtung einer Förderkompetenzstelle des Landes

- ▶ Förderkompetenzstelle zur Abwicklung der drei Fördersäulen: verwaltet Fördermittel des Landes für diese drei Säulen und wickelt Förderungen technisch, finanziell und rechtlich ab
- ▶ Bündelung von Wissen über alle relevanten Förderungen zu Leerstand und Flächenrecycling sowie Aufbereitung für die weitere Vermittlung, mehrere Förderschienen kombinieren:
 - Kombination von Wohnbauförderungs- als auch Wirtschaftsförderungsoptionen des Landes
 - Förderungen des Bundes: z.B. Flächenrecyclingförderung, Österreichischer Aufbau- und Resilienzplan: Klimafitte Ortskerne – Gebäudesanierung und Begrünung
- ▶ Positionierung zentral auf Landesebene
 - Weiterentwicklung der Abwicklungsstelle für Wohnbauförderungsmittel als Option
 - Ein gutes Netzwerk zu den Zielgruppen der drei Fördersäulen und zu den Gemeinden notwendig
- ▶ Zu klären:
 - Wo Kompetenzstelle des Landes einrichten?
 - Personal- und Sachressourcen



Netzwerk an Vermittler:innen zu Gemeinden und anderen Zielgruppen

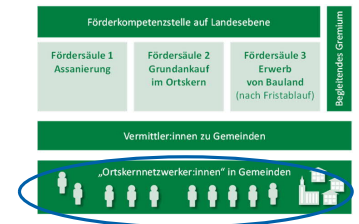
- ▶ Hoher Kommunikationsaufwand, da Fördermöglichkeiten des Landes, und des Bundes in Gemeinden derzeit unzureichend bekannt sind
- ▶ Stärkung der Kommunikation zwischen der mit der Förderabwicklung betrauten Förderkompetenzstelle des Landes Steiermark und den Gemeinden und Regionen
- ▶ Bündelung des Wissens, zentrale Koordination und kompetente Ansprechperson für Städte, Gemeinden und anderen Zielgruppen
- ▶ Nutzung bestehender Strukturen, die Gemeinden als vertrauensvolle Ansprechpartner:innen bekannt sind und inhaltlich mit Themen (Wohnbau)Förderung, Bodennutzung und Bebauung fachlich vertraut sind:
 - Förderkompetenzstelle des Landes
 - Ortskernkoordinator der Steiermark
 - Regionalmanagements





„Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden

In jeder Gemeinde hat eine Person Funktion als „Ortskernnetzwerkers“/einer „Ortskernnetzwerkerin“



- ▶ Ansprechperson für Grundstückseigentümer:innen und Gemeindeverwaltung zu Förderungen für Baulandnutzung
- ▶ Beobachtet aktiv die Entwicklung des Leerstandes (Grundstücke und Gebäude)
- ▶ Kenn Schnittstellen zum Land bzw. zum Regionalmanagement
- ▶ Stellt Erstkontakt zur Förderstelle her
- ▶ Zu klären:
 - Wie kann eine Etablierung von „Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden in der Breite erfolgen?
 - Welche Informations- und Unterstützungsformate braucht es dazu?



Förderkriterien im Sinne der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030

- ▶ Kriterien für die Grundstücks-/Wohnungsvergabe, z.B.:
 - dringendes Wohnbedürfnis
 - mehrjähriger Hauptwohnsitz, kein Nebenwohnsitz
 - Verbot eines kurzfristigen Weiterverkaufs (im Kaufvertrag zu verankern)
- ▶ Qualitäts- und Lagekriterien für die Nutzung der Grundstücke, z.B.:
 - Mindestbebauungsdichten
 - max. Grundstücksgröße je Wohneinheit
 - Lage im Ortszentrum
 - Erreichbarkeit einer ÖV-Haltestelle
 - Einfügung ins Ortsbild
 - Kombination mit energetischer Nachhaltigkeit
- ▶ Zu klären: Förderkriterien im Detail (in Abstimmung mit Förderstellen mit langjähriger Erfahrung, z.B. Wohnbauförderung)



Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen nach einheitlichen Kriterien

- ▶ Förderungen fokussieren z.T. auf Stadt- und Ortskerne → Begriff „Ortskern“ klar zu definieren und Abgrenzung flächendeckend für die steirischen Städte und Gemeinden durchzuführen
- ▶ Definition und Abgrenzung finden, die für unterschiedliche Zwecke geeignet ist. Prinzipielle Vorgangsweise der ÖROK vorhanden → bundeslandspezifisch konkret umzusetzen
- ▶ Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung sollte rechtlich verbindlich gemacht werden, z.B. im Örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 21 StROG
- ▶ Zu klären:
 - Wie ist Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung in der Steiermark fachlich im Detail zu erstellen?
 - Wie ist Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung rechtlich am besten zu verankern?
 - Für welche Zwecke soll diese Abgrenzung Gültigkeit haben?



Einrichtung eines begleitenden Gremiums

- ▶ Trägt zu gemeinsamen Verständnis und übergreifender Trägerschaft bei
- ▶ Breite politische und institutionelle Verankerung unterstützt breiten fachlichen Konsens und langfristige Absicherung
- ▶ Breite Vertretung politischer Parteien und Interessengruppen, wie im bestehenden Wohnbauförderungsbeirat der Steiermark bietet gute Voraussetzungen für dieses Gremium
- ▶ Zu klären:
 - Die genaue Funktion dieses übergeordneten Gremiums (Beratungsfunktion, Aufsichtsfunktion, ...)
 - Die genaue Zusammensetzung





Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark

Weitere Informationen:

Erich Dallhammer · dallhammer@oir.at · 01 533 87 47-51

Wolfgang Neugebauer · neugebauer@oir.at · 01 533 87 47-53

ÖIR GmbH, 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

www.oir.at