



Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark

Präsentation ÖIR-Werkstattgespräch

30.11.2023 | 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

- ▶ **Internetrecherche** zu bestehenden Bodenfonds in Österreich und dem benachbarten Ausland (Deutschland, Schweiz, Südtirol) → Kurzübersicht
- ▶ Durchführung von 4 vertiefenden **Fallstudien**: Interviews mit Fonds-Vertreter:innen → **Factsheets**
- ▶ **Workshop** zum Erfahrungsaustausch mit Vertreter:innen bestehender Bodenfonds zu Erfolgsfaktoren und möglichen Stolpersteinen für ein steirisches Instrument (inkl. steirischen Stakeholder:innen)
- ▶ Dokumentation der Learnings aus den bestehenden Bodenfonds → **Hintergrundpapier**
- ▶ Aufzeigen von Handlungsoptionen für ein Instrument in der Steiermark: **Diskussionspapier** mit möglichen **Eckpunkten**
- ▶ **Workshop** mit steirischen Stakeholder:innen → Festlegung der Grundzüge des Konzepts
- ▶ Erstellung **Konzept** für ein „Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark“
- ▶ Präsentation Konzept vor **Wohnbauförderungsbeirat** der Stmk. (Verwaltung, politische Ebene, Bauträger etc.)

Unterstützungsinstrumente für die Grundstücksbereitstellung

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



Ziele bestehender Instrumente der Baulandbereitstellung (Bodenfonds)

- ▶ Leistbares Wohnen –
Baugrundstücke günstig (deutlich unter Marktpreis) für Bauwerber:innen zur Verfügung zu stellen
- ▶ Bevorratung von Grundstücken für die langfristige Siedlungsentwicklung
- ▶ Eindämmung des Flächenverbrauchs und verdichtetes Bauen



Prinzip der Funktionsweise der Instrumente der Baulandbereitstellung (Bodenfonds)

- ▶ Finanzierung aus revolvingenden Mitteln:
 - Ankauf von (Grünland-)Grundstücken
 - Entwicklung der Grundstücke: Umwidmung in Bauland, Parzellierung, Baureifmachung (Straßenerschließung, Infrastruktur, ...)
 - Verkauf als aufgeschlossenes Bauland
- ▶ Differenz zwischen Ankaufspreis und Verkaufserlösen muss Entwicklungskosten hereinspielen (Aufschließungskosten, Personal- und Sachkosten der Bodenfonds, Fremdfinanzierungskosten, externe Dienstleistungen, ...): Ziel = „schwarze Null“
- ▶ Um große Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis zu erreichen und alle Kosten unterzubringen, werden v.a. Grundstücke im Grün-/Freiland (zu Mischpreis) angekauft
- ▶ Wenn schwarze Null nicht erreicht wird, Zuschüsse (vom Land) erforderlich



Was bestehende Bodenfonds aufgrund Kostendruck wenig/nicht anstreben

- ▶ **Baulandmobilisierung** – Aktivierung von gewidmeten, aber noch nicht bebauten Baulandreserven – stellt eine Ausnahme dar (Ankaufspreise gewidmeter Grundstücke deutlich über dem Preis für Grünland/Freiland)
- ▶ Ankauf und Entwicklung von **Gewerbe- und Brachflächen**: teurer als Erwerb von Grünland/Freiland, hohe Kosten für Altlastensanierung, daher kaum Spielwiese für Bodenfonds (Ausnahmen: ungenutzte Bahnhofs- und Kasernenareale in Wien und ehem. Grundstücksfonds in NRW: alte Industrie- und Bergbauareale städtebaulich entwickelt, läuft aus)

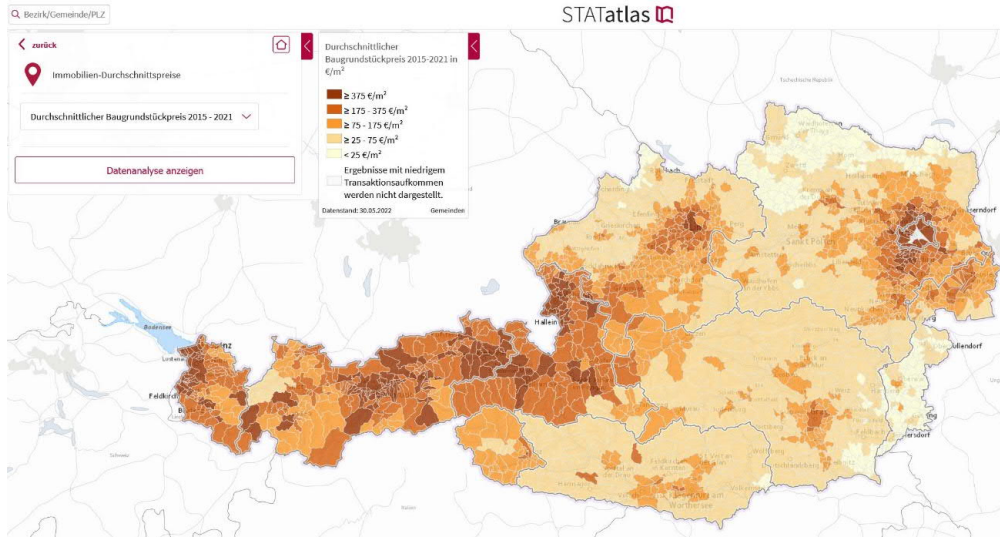


Zielgruppe: Gemeinden, ...

- ▶ ... welche die **Finanzierung** nicht oder weniger gut selbst stemmen können:
 - Fehlende Geldmittel für den Grundstückserwerb
 - 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
- ▶ Zielsetzung 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 kaum möglich, da regional geringe Preisdifferenz zwischen Grün- und Bauland → Finanzierung aus revolvierenden 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

Stärkung der bestehenden Fördersäulen

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)

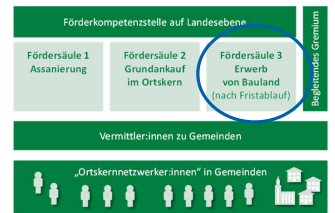
Sonderförderungssanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen

- ▶ Ankauf bestehender Gebäude in Ortskernen, wenn bestehendes Gebäude saniert oder geförderter Neubau errichtet wird (Geschoßbau/Wohnheim, Ersterwerb von Wohnungen, Eigenheime in Gruppe)
- ▶ Belebung des Ortskerns, Erhöhung Wohnungsbestand, Verbesserung Wohnqualität
- ▶ Förderungsdarlehen des Landes, bis zu 70% des Ankaufspreises



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



Einrichtungen zur Vermittlung der Prinzipien und Fördermöglichkeiten zu Gemeinden hin

Förderkompetenzstelle des Landes

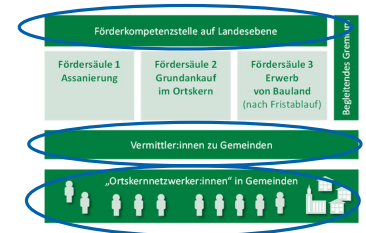
- ▶ Abwicklung der drei Fördersäulen
- ▶ Bündelung von Wissen über alle relevanten Förderungen zu Leerstand und Flächenrecycling

Netzwerk an Vermittler:innen zu Gemeinden und anderen Zielgruppen

- ▶ kompetente Ansprechperson für Städte, Gemeinden und Andere
- ▶ Nutzung bestehender Strukturen, die Gemeinden als vertrauensvolle Ansprechpartner:innen bekannt sind und inhaltlich fachlich vertraut sind

„Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden

- ▶ Ansprechperson für Grundstückseigentümer:innen und Gemeindeverwaltung
- ▶ Beobachtet aktiv die Entwicklung des Leerstandes (Grundstücke und Gebäude)
- ▶ Kennt Schnittstellen zum Land bzw. zum Regionalmanagement





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