

BAUEN IM ALPENRAUM:

DIE ARGE ALP UND DIE MOBILISIERUNG VON BAULAND (BUCHBESPRECHUNG).

Thema dieser Broschüre in deutscher und italienischer Sprache ist das bekannte Problem, dass gewidmetes Bauland häufig lange Zeit nicht bebaut wird. Das NÖ Raumordnungsgesetz hat in der Novelle 1995 unter den besonderen Leitzielen für die örtliche Raumordnung auch die „Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck“ festgeschrieben. Seither ist es möglich, bei der neuen Widmung von Bauland mit den Grundeigentümern Verträge abzuschließen, die darauf hinauslaufen, dass das neu gewidmete Bauland innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (3 bis 5 Jahre) auch tatsächlich bebaut wird.

Ein Blick nach Westen zeigt, dass es in allen 11 Ländern, Kantonen, Provinzen bzw. Regionen der ARGE ALP (betroffen sind Teile der Länder Deutschland, Italien, Österreich und Schweiz) unterschiedliche Instrumente gibt, um gewidmetes Bauland auch bebauen zu können. Hier nun die dazu wichtigsten Aussagen aus der Broschüre:

- Eine verstreute Besiedlung ist automatisch mit höheren Infrastrukturkosten verbunden. Eine möglichst dichte Besiedlung trägt dazu bei, die Kosten so tief wie möglich zu halten und hilft mit, auch die Grundversorgung langfristig zu sichern. In Anbetracht der knapper werdenden öffentlichen Mittel wird dieser wirtschaftliche Aspekt immer wichtiger.*
- Der locker bebaute Siedlungsbrei macht öffentlichen Verkehr teurer oder gar unrentabel. Der motorisierte Individualverkehr nimmt zu, damit auch die Luft- und Lärmbelastung. Zusammenhängende Freiflächen, die für das Landschaftsbild von großer Bedeutung sind, werden reduziert oder verschwinden ganz. In der Folge vermindert sich sowohl die Qualität des Lebensraumes der ansässigen Bevölkerung, wie auch die Attraktivität für den Tourismus.*
- Eine Zersiedelung der Landschaft erhöht die Nutzungskonflikte: Wohnen und Arbeiten geraten vermehrt in Konflikt mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft und der Erhaltung naturnaher Landschaftsbereiche samt den Erholungsflächen.*

GEZIELTE BEMESSUNG UND NUTZUNGSVEREINBARUNGEN!

Alle Länder im Bereich der ARGE ALP bemessen das Bauland nach dem Bedarf für die kommenden 10 bis 15 Jahre. Damit nicht zu viel Bauland ausgewiesen wird, sind drei raumplanerische Schritte ausschlaggebend:

- Eine griffige Methode zur Bemessung des Baulandes*
- Ein geeignetes Vorgehen bei dessen Ausweisung, beispielsweise eine konsequente Ausweisung in Etappen, wie in Südtirol*
- eine gezielt bedarfsorientierte Genehmigungspraxis der kommunalen Planungen durch die Länder, wie etwa in Graubünden*

*Als wirkungsvoll erweisen sich Nutzungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und privaten Grundeigentümern, weil dabei die örtlichen Verhältnisse unmittelbar mitberücksichtigt werden können. Die Häufigkeit solcher vertraglicher Vereinbarungen zur Nutzung des Baulandes ist in den Ländern sehr verschieden. Ihre Anwendung ist besonders in Deutschland sehr verbreitet, was vor allem auf den „städtebaulichen Vertrag“ zurückzuführen ist. Er bildet eine Rechtsgrundlage für vertragliche Lösungen und wird mittels aktiver Aufklärung durch das Land den Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Das Land gibt hier somit klare Impulse. Die Grundeigentümer werden für Höhe und Zeitpunkt ihrer Beitragspflicht an den **Infrastrukturkosten** sehr unterschiedlich zur Kasse gebeten. Die Erschließungskosten unterstützen aber einzig in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Südtirol und Trient die*

Mobilisierung von Bauland, da dort die Beiträge spätestens nach einer festgelegten Zeit (zumindest teilweise) rückgefordert werden.

In allen Ländern ist die Gemeinde der wichtigste öffentliche Akteur bei der Boden- und Baulandpolitik. In Tirol, Südtirol und Trient ist neben den Gemeinden aber auch das Land selbst in der Boden- und Baulandpolitik tätig. Wie die Praxis zeigt, vermögen diese Länder wirksame Impulse zu geben.

Sehr effektiv erweist sich in der Praxis die **Besteuerung des Baulandes**. In Südtirol und Trient wird der Bodenhortung wirksam entgegengetreten, in dem die Besteuerung an den realen Bodenwert gebunden ist. In Deutschland laufen Bestrebungen, die Steuerpolitik mit der Boden- und Baulandpolitik besser abzustimmen.

SUMMA SUMMARUM: SINNVOLLE BODEN- UND BAULANDPOLITIK.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Bauland im Bereich der ARGE ALP über drei verschiedene Wege mobilisiert wird:

- In den Empfehlungen zur Verbesserung der Situation betreffend die **Bodennutzung** kommt den Konzepten zur lokalen Siedlungsentwicklung, den vertraglichen Vereinbarungen sowie der Befristung von Widmungen besondere Bedeutung zu. „Mittelfristig sind die Gesetze im Rahmen verfassungsrechtlicher Möglichkeiten so anzupassen, dass eine Planung nicht nur zu einem Nutzungsvorteil für den Eigentümer führt, sondern auch eine Nutzungspflicht mit sich bringt.“
- Zur **Infrastruktur** wird empfohlen, die Erschließungskosten verursachergerecht zu erheben. Die Kosten für die Infrastruktur entstehen bereits bei der Bereitstellung durch die Gemeinde und nicht erst bei Gebrauch der Infrastruktur. Die Kosten sind daher möglichst frühzeitig zurückzufordern.
- Und schließlich gibt es zu den **flankierenden Instrumenten und Maßnahmen** unter anderem die Empfehlung, die Besteuerung von Bauland auf den Marktwert auszurichten. Fördermaßnahmen sind gezielt einzusetzen. Fördermaßnahmen (Wohnbauförderung, Wirtschaftsförderung oder die Erschließungsförderung) sind nicht nur auf neues Bauland oder neue Infrastrukturen anzuwenden, sondern – entsprechend angepasst – auch auf bestehendes Bauland bzw. bestehende Infrastrukturen.

Der ausführliche Fachbericht kann im Internet unter www.argealp.at abgerufen werden.

ORIGINALTITEL DER BROSCHÜRE:

Mobilisierung von Bauland in der ARGE ALP

herausgegeben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung – Statistik, im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Alpenländer, Innsbruck, Juni 2000

DIPL.-ING. DR. HERMANN REINING

ABTEILUNG RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK, ST. PÖLTEN