Vorarlberg
unser Land

Pressekonferenz

Montag, 18. Februar 2019

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser

(Raumplanungs- und Wirtschaftsreferent der Vorarlberger Landesregierung)

Sabina Danczul

(Vorständin der Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung)

Titelbild: © Land Vorarlberg/Christian Türr

Vielseitige Chancen fürs Wohnen.

Novellen zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz treten in Kraft

Vielseitige Chancen fürs Wohnen

Novellen zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz treten in Kraft

Damit unser Land für kommende Generationen ein attraktiver und leistbarer Lebensraum bleibt, hat die Vorarlberger Landesregierung die Weichen für die Zukunft gestellt, um auf diese Entwicklungen reagieren zu können: Mit Anfang März dieses Jahres treten die Novellen zum Raumplanungsgesetz und zum Grundverkehrsgesetz in Kraft. „Ziel ist ein sorgsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden, um der Baulandhortung entgegenzuwirken und dafür zu sorgen, dass gewidmetes Bauland auch als solches genützt wird", betont Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser. „Langfristig soll dadurch ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung gewährleistet werden, der wieder erschwinglicher ist", sagt Landeshauptmann Markus Wallner: „Gleichzeitig gilt es, genügend Flächen für Wirtschaft und Landwirtschaft zu sichern".

Die erfolgreiche Entwicklung Vorarlbergs im Hinblick auf Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum verstärkte in den letzten Jahren den Druck auf Grund und Boden. Obwohl es in Vorarlberg genügend gewidmete Bauflächen gibt, werden frei verfügbare Flächen immer knapper – und dadurch immer teurer. So ist beispielsweise ein Drittel von den derzeit gewidmeten Bauflächen in Vorarlberg bis heute nicht bebaut, steht aber auch nicht zum Verkauf. Das sorgt einerseits für steigende Preise und andererseits für eine Zersiedelung in den Gemeinden.

Die Novellen sind die größten Gesetzesänderungen der aktuellen Landesregierung und ein Meilenstein in der raumplanerischen Entwicklung Vorarlbergs, dessen Konsequenzen mittel- bis langfristig positiv spürbar werden sollen. „Diese Novellen werden künftig der Werkzeugkoffer für die Umsetzung einer effizienten Flächennutzung in Vorarlberg sein", betont der Landeshauptmann: „Sie haben auf die regionale Planung, Gemeinden, Grundeigentümer und Unternehmen umfassende Auswirkungen – und bringen die einzelnen Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter einen Hut".

Neuwidmungen nur noch befristet oder mit Vertrag

Mit den Gesetzesänderungen soll sichergestellt werden, dass neugewidmete Bauflächen innerhalb einer bestimmten Frist auch tatsächlich bebaut werden: Wird eine Fläche also nach Inkrafttreten der Novelle neu in Baufläche umgewidmet, ist dieses Grundstück innerhalb von sieben Jahren zu bebauen. Geschieht dies nicht, muss nach Ablauf der sieben Jahre umgewidmet werden. Die neue Widmung darf keine Baufläche mehr sein. Verzögert sich der Bau aus rechtlichen Gründen (z.B. wegen Rechtsmitteln vor öffentlichen Gerichten, Vorbehaltsflächenwidmungen o.ä.) wird dies bei der Berechnung des Fristenablaufs berücksichtigt. Alternativ zur befristeten Widmung kann der Grundeigentümer mit der Gemeinde

einen Vertrag über die fristgerechte Nutzung des Grundstücks abschließen. In diesem Fall ist die Neuwidmung unbefristet.

Bebauungsfrist bereits gewidmeter Bauflächen nach Verkauf

Personen, die eine unbebaute, bereits gewidmete Baufläche erwerben, müssen diese innerhalb von zehn Jahren bebauen. Kann der Grundbesitzer aus rechtlichen Gründen nicht bauen, wird diese unverschuldete Verzögerung bei der Berechnung der Bebauungsfrist berücksichtigt.

Bereits gewidmete Bauflächen bleiben bestehen - Vorsorgemöglichkeit gesichert

Für Eigentümer/innen von unbebauten Bauflächen ändert sich nichts an den bestehenden Widmungen bzw. Besitzverhältnissen, solange diese nicht verkauft oder umgewidmet werden. Die Änderungen betreffen lediglich Neuwidmungen und Neuerwerbe ab dem 1. März 2019.

Verkauft, verschenkt oder vererbt jemand das Grundstück innerhalb der Familie, ist dies ohne neue Bebauungsfrist möglich. Wer den eigenen Wohnbedarf decken oder für seine Familie vorsorgen möchte, hat außerdem die Möglichkeit – ohne Druck durch eine Bebauungsfrist – einmalig eine unbebaute Baufläche von bis zu 800 m² zu erwerben.

Obergrenze bei unbebauten Bauflächen

Um das Horten von unbebauten Bauflächen zu verhindern und deren Nutzung für neuen Wohnraum zu forcieren, gilt mit dem Inkrafttreten der Novellen beim Erwerb von unbebautem Bauland eine Obergrenze von 50.000 m². „Wer in Summe (auch unter Berücksichtigung etwaiger Gesellschaften oder Beteiligungen) schon so viele Bauland-Reserven besitzt bzw. über diese verfügt, darf nicht noch mehr unbebaute Bauflächen erwerben“, informiert Landesstatthalter Rüdisser.

Von der Obergrenze ausgenommen sind gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger, die Wohnraum schaffen, die öffentliche Hand (Land, Gemeinden, Gemeindeverbände bzw. deren Unternehmen), da sie im öffentlichen Interesse agiert. Außerdem können unter Umständen auch Unternehmen davon ausgenommen werden, sofern dies der zeitnahen Entwicklung eines Betriebsstandortes dient.

Entwicklung der Wirtschaft unterstützen

Die heimische Wirtschaft entwickelt sich sehr dynamisch. Um Innovationen zu fördern und Unternehmen dabei zu unterstützen, heimische Arbeitsplätze zu schaffen, möchte die Landesregierung auch Entwicklungspotenziale für die Wirtschaft sicherstellen – Rüdisser: „Denn

für eine positive Entwicklung brauchen Unternehmen die passenden räumlichen Voraussetzungen“.

So können Unternehmen pro Betriebsstandort einmalig eine unbebaute Baufläche bis zu 3.000 m² ohne Bebauungsfrist erwerben, wenn diese an die Betriebsanlage angrenzt und sich für eine Erweiterung eignet. Weitere unbebaute Bauflächen können die Unternehmen zwar bis zur Obergrenze von 50.000 m² kaufen, für diese gilt jedoch auch eine Bebauungspflicht von zehn Jahren.

Wertvoller Wohn- und Lebensraum

Mit den Gesetzesänderungen ergeben sich zudem Änderungen für die Gemeinden. Sie sind unter anderem dazu verpflichtet, bis zum Jahresende 2022 einen räumlichen Entwicklungsplan zu erstellen, der Aussagen zu Siedlungsschwerpunkten und Verdichtungszonen trifft. Um die Gemeinden dabei zu unterstützen, gibt es attraktive Förderungen für die Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes. Außerdem können die Gemeinden mit eigenen Widmungen sogenannte Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau festlegen. Damit wurden Möglichkeiten für leistbaren Wohnbau sowie eine hochwertige und aktive Innenentwicklung der Siedlungsgebiete geschaffen.

„Ziel soll es auch sein, Freiraum aufzuwerten und die Bebauung im Siedlungsgebiet zu verdichten. Denn nur so können die Siedlungsgrenzen gehalten werden“, erklärt Sabina Danczul, Abteilungsleiterin Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung. Dabei zeigt sich bereits in durchgeführten Studien, dass es gerade bei den Verdichtungsformen keine Patentlösungen gibt. Vielmehr sollen die Gegebenheiten in den jeweiligen Gemeinden individuell betrachtet und für das Quartier jeweils passende Formen der Nachverdichtung genutzt werden. Die Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern bei der Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplans oder bei der konkreten Quartiersentwicklung schafft Akzeptanz und wird daher auch durch das Land gefördert.

Die Gemeinden müssen Gebiete, die sich für eine dichtere Bebauung besonders eignen, als Verdichtungszone ausweisen. Liegt ein Grundstück in dieser Zone, kann die Gemeinde für künftige Bauvorhaben eine höhere Baunutzung festlegen. Baut der Grundbesitzer nicht nach zehn Jahren, ist es der Gemeinde möglich, das Grundstück anders zu widmen. „An den Eigentumsrechten wird aber auch in diesem Fall nicht gerüttelt“, betont der Landeshauptmann.

Land unterstützt die Gemeinden und Planer

Der 1. März bringt viele Änderungen mit sich. Daher wurde zum Start der Gesetzesnovellen eine Informationskampagne vorbereitet, die einen Überblick über die wesentlichen Punkte und Auswirkungen für die unterschiedlichen Interessensgruppen geben soll.

Und um die Gemeinden und Experten der Raumplanung bei der Umsetzung zu unterstützen und Fragen zu klären, veranstalten die Verantwortlichen der Vorarlberger Landesverwaltung ab sofort in ganz Vorarlberg Informationsveranstaltungen für die Planungs- und Entscheidungsträger der Gemeinden.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse
presse@vorarlberg.at | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095
Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar