

Einschränken neuer Baulandwidmungen

15_16

Maßnahmenübersicht
Option

Sophia-Marie Horvath, Walter Seher

Eine übermäßige Versiegelung von Flächen gefährdet die Funktionen des Bodens und stellt eine wesentliche Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion sowie eine starke Bedrohung für Ökosysteme und Infrastruktur durch erhöhten Oberflächenabfluss dar. Als eines der Hauptprobleme, die die Flächenversiegelung verursacht, wird die übermäßige Umwidmung von Grünlandflächen in Bauland und die damit verbundene Wertsteigerung der Immobilien erachtet. Um diese Umwidmungen zu unterbinden und eine Nutzung von Baulandreserven und Leerständen zu fördern, werden Einschränkungen neuer Baulandwidmungen vorgeschlagen.

1_Baulandwidmungsstopp

Bei über 10 % Baulandreserven in Gemeinden werden Neuwidmungen von Bauland unterbunden bis die Baulandreserven aufgebraucht sind; bei Flächentausch darf es keine Verschlechterung von Größe und Qualität der Grünlandflächen geben.

2_Baustopp für alle Straßen auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene

Prüfung der Verkehrsnotwendigkeit aller Straßenprojekte unter Einbeziehung von alternativen Verkehrskonzepten und etwaiger Rückbau nicht notwendiger schon bestehender Verkehrsflächen.

3_Planwertabgabe

Ein bestimmter Prozentsatz der Wertsteigerung eines Grundstücks, die durch die Baulandwidmung entsteht, geht als Abgabe an die öffentliche Hand. In der Schweiz werden derzeit mind. 20 % des Wertzuwachses als sogenannte Mehrwertabgabe abgeführt, mit der Möglichkeit der Erhöhung durch die Kantone.

4_ Alternativ zu 3

Erhöhung der Grundsteuer auf unbebautes Bauland und Leerstände.

5_Realisierungspflicht bei neuen Baulandwidmungen durch gesetzliche Festlegung von Bebauungsfristen

Mit Festlegung einer Folgewidmung, d. h. nach Ablauf der Frist wird dann ohne ein zusätzliches Änderungsverfahren der Gemeinde die Folgewidmung schlagend, und durch die Anwendung einer Vertragsraumordnung.

6_Abschaffung

Verminderung der Möglichkeit, die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück zu beschränken.

7_Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Siehe Wiener Regelung – 2/3 der so gewidmeten Fläche müssen zu einem Preis veräußert werden, der dem sozialen Wohnbau entspricht.

8_Verpflichtende Leistung von

Sicherheitsrücklagen bei Bauvorhaben

Diese könnten für gewerbliche Nutzungen ab einer bestimmten Größe gelten. Die Sicherheitsrücklagen können infolge für den eventuellen Rückbau verwendet werden.

9_Verankerung von Bestimmungen zu grüner

Infrastruktur in den Bauordnungen der Bundesländer

Es gilt, grüne Infrastruktur im Rahmen der Bebauungsplanung verstärkt zu berücksichtigen.

10_Grundeigentümer_innen an Kosten beteiligen

(Schutz vor Naturgefahren bzw. Anlage von Ökoflächen)

Dies ist im Falle der Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren z. B. durch Baulandsicherungsverträge oder im Rahmen von Wassergenossenschaften möglich. Dadurch können für Schutzmaßnahmen bzw. Anlage von Ökoflächen entstehende externe Kosten internalisiert werden und wirken einer Wertsteigerung entgegen.

11_Verpflichtendes Monitoring von Leerständen

Dieses Monitoring könnte etwa durch die Führung eines öffentlich einsehbaren Leerstandskatasters erfolgen.

12_Förderung von Altbausanierungskrediten,

Anreize für Renovierungen von Leerständen

13_Verpflichtende Kenntlichmachung ökologischer

Ausgleichsflächen im Flächenwidmungsplan

14_Reform von Kommunalsteuer und Finanzausgleich

Hier gilt es zu beachten, dass diese beiden Instrumente keine Anreize zur Baulandwidmung setzen.

15_Unterstützung von Gemeinden in der Flächenakquisition durch Bodenfonds der Bundesländer

Es handelt sich hierbei um aktive Bodenpolitik. Bodenfonds sind ausgelagerte Rechtsträger der Bundesländer, die u. a. geeignete Grundstücke für Wohn- und gewerbliches Bauland erwerben, bevorraten und entgeltlich weitergeben sowie Gemeinden beim Erwerb von Grundstücken durch Förderungen unterstützen.