Josef Mathis

Bürgermeister der Gemeinde Zwischenwasser von 1980-2013

Vorstandsmitglied Landluft

Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen www.landluft.at

Obmann Verein Zukunftsorte

Plattform der innovativen Gemeinden Österreichs www.zukunftsorte.at



Wohnen für alle, Leistbares Wohnen

OAI Luxemburg



Themen

- Initiative vau I hoch I drei
- aktive Bodenpolitik, Projektund Strukturgenossenschaft
- gemeinnütziger Wohnbau,
 Wohnen 500

Gesetzesänderung

Raumplanung & Grundverkehr

Anlass

seit 2008 (Finanzkrise) wird Bauland im großen Stil als Spekulationsobjekt genutzt

2016

Die Zivilgeselschaft wird aktiv, es gründet sich die Initiative vau I hoch I drei

In Österreich gibt es 2100 Raumplanungen

Die Zuständigkeit für Raumplanung ist bei der Gemeinde



Strukturdaten

- 2.601 km²
- 22% Dauersiedlungsraum
- 80% der Bevölkerung lebt auf 20% der Landesfläche im Rheintal und Walgau





Strukturdaten

- 12.000 ha Bauflächen
- 4.300 ha nicht bebaut
- jährl. Zuwachs 43ha (2000-2017)



Folgen

- Baulandhortung
- Baulandpreise steigen
- Druck auf Grünflächen
- Unfinanzierbar für Jugend



Bauflächen Aufteilung

- 56 % Wohngebiet
- 28 % Mischgebiet
- 12 % Betriebsgebiet
- 4 % Kernzone



Problemlage Baulandhortung Gesetzgeber (Landtag) hat 2013 einstimmge Entschließung gegen Baulandhortung und für Änderung RPG & GVG verabschiedet



Vbg. RPLG § 2 Abs. 1 Die Raumplanung hat eine dem allgemein Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes anzustreben.



Grundgesetz Deutschland Art. 14 Abs. 2 Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem

Wohle der Allgemeinheit dienen



Schweizer RPG Art. 26 Bundesverfassung (1969) Eigentumsgarantie und Entschädigungspflicht bei Einschränkungen oder Enteignungen

Gemeinwohlorientierte Raumentwicklung Vorarlberg

Leerstand Vbg.

2007 Bregenzerwald, 1.000 Gebäude die leerstehen oder eine Midernutzung aufweisen (max. 2 Personen älter als 70 Jahre)

2011 Walgau, 1.400 Gebäude



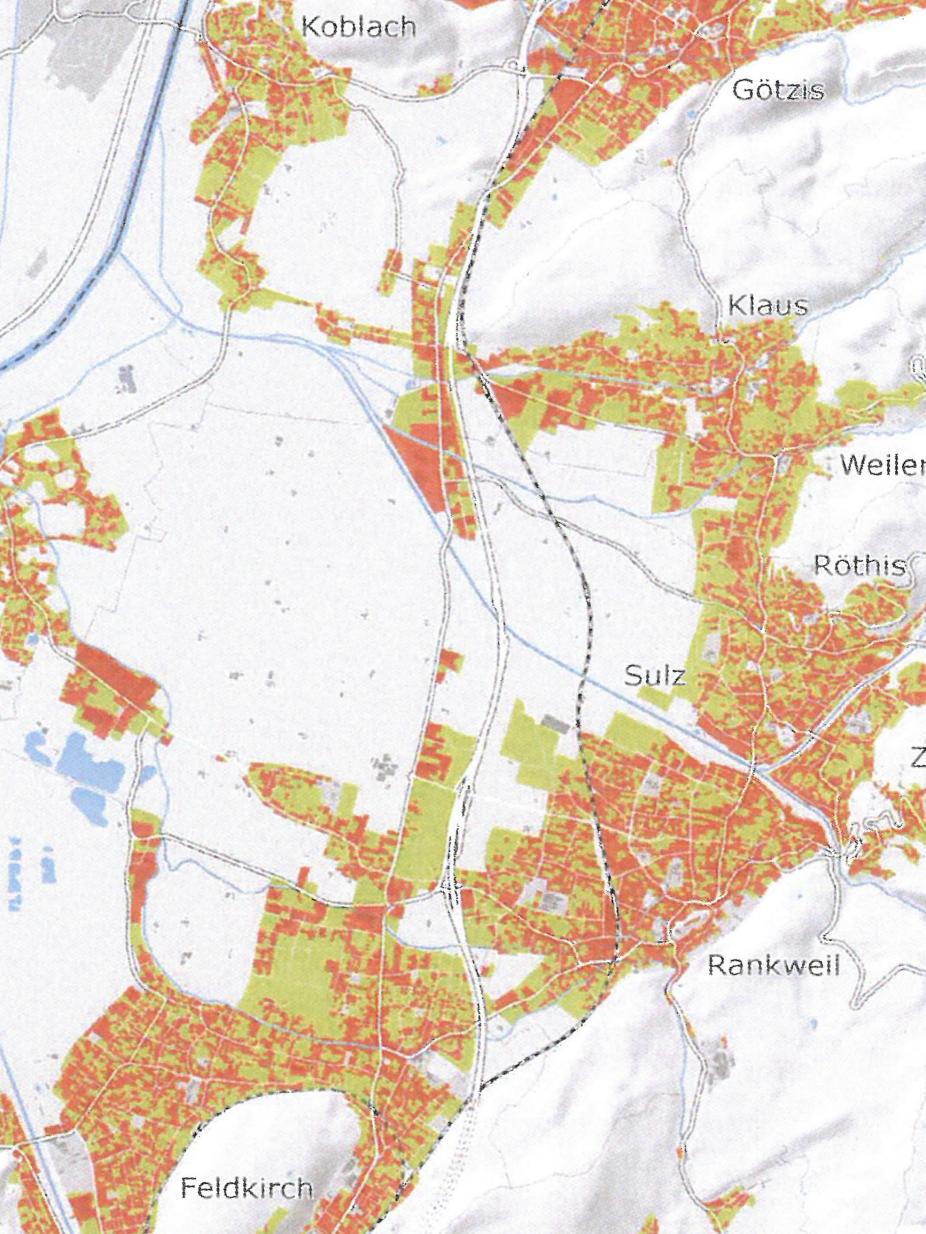
Vergleich Vbg. 1960-2013

Bevölkerung x 1,7

Gebäude x 2,5

Wohnfläche x 3

Baufläche x 8





Zivilgesellschaftliche Initiative

- 6 Architekten
- 6 Bürgermeister
- 2 Stadtplaner
- 1 Unternehmer
- 1 Raumplaner



Strategie

- Forderungen artikulieren
- Positivauftritt, wir sind für....
- Wir liefern Fachinformation
- Medien und Bürger
- Wichtige Unterstützer



Forderungen

- Ablaufdatum für Bauland
- Rückwidmung best. Bauland nach 20 Jahren (nicht bebaut)
- Abgabe bei Nichtbebauung,
 Ausnahme Eigengebrauch



Forderungen

- Einrichtung Bodenfonds
- bewilligungsfreier Grunderwerb durch Gemeinden
- Bauerwartungsland entfällt
- Gemeinde-REP verpflichtend



Maßnahmen

- Petition
- Veranstaltungen mit Länderschwerpunkten Schweiz, Tirol und Bayern
- FOREN in Gemeinden





- Neues Bauland Ablaufdatum
- Erklärungspflicht bei Kauf
- Bodenfonds
- REP verpflichtend
- Raumbild 2030 für Vbg.



- Bebauungsfrist in Zonen der Verdichtung (10)
- Bebauungsfrist bei Kauf von bestehender Baufläche (10)



- Ablaufdatum für bestehende Baulandwidmung in Verdichtungszonen
- Innenentwicklung vor außen



- Vorbehaltsfläche Kategorie gemeinnütziger Wohnbau
- Bau von Handelsbetrieben mehrgeschossig und Stellplätze Garagen/Dächern



(Nicht) Erfolg

- keine Abgabe für Nichtbebauung
- bewilligungsfreier Grunderwerb landw. Grundstücke durch Gemeinde



Erfolgsfaktoren

- das richtige Thema
- der richtige Zeitpunkt
- die richtigen Leute
- Medienarbeit
- ev. Geld



Was braucht es

- mind. 2 Spinner
- Anwendung des Schneballprinzips



Private Raumplanung

Liebe vergeht, Hektar besteht

Projekt- und Strukturgenossenschaft

ppp Modell, public-private-partnership 3 Beteiligte

- Gemeinde
- Bank
- ISK Institut für Standort- Regional- und Kommunalentwicklung

Projekt- und Strukturgenossenschaft

es geht um

- aktive Bodenpolitik
- Verfügbarkeit von Grundstücken ermöglichen

Projekt- und Strukturgenossenschaft

Voraussetzungen

- Gemeinde- oder Regionalentwicklungsplan
- daraus resultierendes Entwicklungskonzept

Beteiligung (Beispiel

- Gemeinde 60%
- lokale Bank 40%
- ISK ist nur mit 1 Geschäftsanteil beteiligt, liefert know how

Was macht die PSG

- Evaluation der räumlichen Entwicklung
- Grundsicherung, Bevorratung
- Flächenentwicklung, Erschließung
- Weitergabe entsprechend den Nutzungszielen
- Verkauf/Verwertung von Liegenschaften
- Beteiligung an Verwertung/Entwicklung

Nutzen für die Gemeinde

- gutes Instrument für aktive Bodenpolitik
- Entlastung Gemeindefinanzen (Partner)
- Private Kapitalbeteiligung, auch Risiko
- Nachhaltige Investition in Grund/Boden
- Liegenschaften/Immobilien sind Rohstoff für jede Standortentwicklung

Nutzen für die Gemeinde

- Professionelle Begleitung
- Betriebswirtschaftlicher Input durch Bank
- gezielte Standort/Wirtschaftsentwicklung
- planmäßige Entwicklung

Nutzen für alle (gemeinwohlorinetiert)

Private Investoren sind maximal Gewinnorientiert, die PSG sucht eine optimale Lösung im Sinne der Gemeinde/Region



Wohnanlage Sulzberg, 3000m²

Gemeinde
zwei regionale Banken
ISK (Institut für Standort-Regional- und Kommunalentwicklung)

20 Wohnungen, 15 Eigentum, 5 Mietwohnung 380m² Gewerbefläche Dienstleister, Arzt, Physiotherapeutin







Wohnen 500, ein Programm für leistbares Wohnen

VOGEWOSI, Vorarlberger gemeinnützige Wohnbau und Siedlungs GmbH

Wohnen auf das Wesentliche reduziert

Wohnen 500, ein Programm für leistbares Wohnen

- Holz Modulbauweise
- Kein Keller, Nebenräume im EG
- Kein Lift (Personenaufzug)
- Energiekennwert auf hohem Niveau,
 34 kWh/m²/a (keine Be- und Entlüftung)
- Errichtungskosten € 2.090/m²
- Bauzeit vor Ort, 3 Monate

Wohnen 500, ein Programm für leistbares Wohnen

Dreizimmerwohnung mit 65 m2, € 500,inklusive aller Betriebskosten und Steuer,
das sind € 7,67 pro m² Wohnraum



































