/2.3

PARTNERSCHAFTEN
raum für alle ÖREK 2011
Österreichisches Raumentwicklungskonzept

ÖREK 2011 Fact Sheet

ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“

ÖROK

ÖREK-Partnerschaft: „Leistbares Wohnen“

Im Rahmen dieser ÖREK-Partnerschaft wurde geprüft, wie „leistbares Wohnen“ mit Instrumenten der Raumordnung unterstützt werden kann.

Handlungsauftrag und Bezug zum ÖREK 2011

Die ÖREK-Partnerschaft bezog sich auf folgende Bereiche des ÖREK 2011: Säule 2: Gesellschaftliche Vielfalt & Solidarität sowie Säule 3 „Ressourceneffizienz“:

- Handlungsfeld 2.3 „Wachstum qualitätsorientiert bewältigen“ und 3.3 „Nachhaltige Siedlungs– und Freiraumentwicklung“
- Aufgabenbereich 3.3.1 „Flächensparen und Flächenmanagement implementieren“

Inhalt und Kernthemen

Die aktuelle Preis– und Kostenentwicklung sowie das für Österreich prognostizierte Bevölkerungswachstum bewirken, dass Fragen des „leistbaren Wohnens“ eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukommen. Eine Vielzahl an Faktoren prägt diese Entwicklungen, mit Instrumenten der Raumordnung kann vor allem die bedarfsgerechte Sicherung bzw. Zur-Verfügung-Stellung von entsprechenden Flächen sowie die Abstimmung im räumlichen Gesamtgefüge beeinflusst werden.

Im Rahmen der ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ wurden jene Maßnahmen und Instrumente sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen gesichtet und geprüft, mit denen seitens der Raumordnung „leistbares Wohnen“ wirksam unterstützt werden kann.

Projektsteuerung & Partner

- Federführender Partner: BKA IV/4 und Amt der Salzburger Landesregierung (Raumplanung)
- Weitere Partner: Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend; Ämter der Landesregierung für Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien; Österreichischer Gemeindebund; Österreichischer Städtebund; Sozial– und Wirtschaftspartner.

Ergebnisse

- Positionspapier „Umgang mit forderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht“ (Arthur KANONIER, Technische Universität Wien): In dieser Studie werden der rechtliche Rahmen sowie die Instrumente der Raumordnung, die forderbaren Wohnbau unterstützen, entlang der folgenden Gliederung durchleuchtet:
  - Kompetenzrechtliche Einordnung
  - Definitionen und Begriffsdifferenzierungen
  - Planungsrechtliche Systematik
  - Vertragsraumordnung
  - Empfehlungen des Autors

- Gutachten „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ (Walter BERKA und Andreas KLETEČKA, beide Universität Salzburg): Dieses Gutachten wurde aufgrund der großen Bedeutung der Vertragsraumordnung für die Mobilisierung von Bauland (und damit auch der Flächensicherung für förderbaren Wohnbau) aber auch aufgrund der rechtlichen Bedenken, die bei der Anwendung dieses Instruments bestehen, beauftragt. Im Gutachten wird der verfassungs- und zivilrechtliche Rahmen für die Anwendung dieses Instruments vertiefend dargestellt (Rahmen in Bezug auf Verfassungsrecht, verschiedene zivilrechtliche Aspekte, unterschiedliche Vertragsarten etc.).

  Abschließend werden Schlussfolgerungen angeführt, die zu offenen Fragen (Stichwort „obligatorische Vertragsraumordnung“) positive Einschätzungen sowie Vorschläge zur Erhöhung der Wirkung dieses Instruments geben. Insgesamt wird die Bedeutung der Vertragsraumordnung für die Baulandmobilisierung hervorgehoben. Allerdings wird sehr genau auf die Anforderungen bezüglich einer rechtskonformen Ausgestaltung hingewiesen und dazu einige Empfehlungen insbesondere für die Landesgesetzgebung ausgesprochen.

- Empfehlungen: Die relevantesten Ergebnisse wurden als Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft zusammengefasst. In der Raumordnung stehen grundsätzlich geeignete Instrumente zur Unterstützung des „leistbaren Wohnens“ zur Verfügung. Zur Erhöhung der Wirkung wird der konsequente Einsatz dieser - tw. auch unpopulären - Instrumente zu verstärken sein. Auch ist die Problematik nicht alleine mit Instrumenten der Raumordnung lösbar. Die höchste Wirkung kann nur durch den gleichgerichteten Einsatz komplementärer Instrumente erzielt werden (Wohnbauförderung, steuerliche Anreizsysteme, Grund- und Bodenrecht etc.).

Die Ergebnisse wurden in der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 191 „Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung leistbaren Wohnens“ publiziert.

Anwendungsbeispiele

Als Anwendungsbeispiele können u.a. genannt werden:

- Baulandverträge, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge gem. Oö. ROG
- Privatwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge) sowie hoheitliche Maßnahmen (z.B. Bebauungsfrist und Vorbehaltsflächen) gem. St. ROG
- Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, befristete Baulandwidmung, städtebauliche Verträge gem. Wiener Bauordnung

Weitere Informationen:
Laufzeit der ÖREK-Partnerschaft:
09/2013 — 09/2014

Weblink: www.oerok.gv.at

Publikation (10/2014):
ÖROK-Schriftenreihe Nr. 191

Bildrechte: SAGIS, Land Salzburg; Konrad Hitthaler; Land Salzburg; Land Oberösterreich

Herausgeber: Geschäftsstelle der Österr. Raumordnungskonferenz, 1014 Wien, oerok@oerok.gv.at

ÖROK