



Instrument für ressourcenschonende Bodenpolitik

Bearbeitung: Erich Dallhammer, Wolfgang Neugebauer, Ursula Mollay

Wien, Juli 2023

Projektnummer: 801670 | Version 1.0

Konzept_Instrument_Bodenpolitik_20.docx

INHALT

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Kurzüberblick über die Erfahrungen aus anderen Ländern	4
3.	Andere Bodenpreissituation als in Salzburg, Tirol und Wien	5
4.	Ziele eines Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark	6
4.1	Fokus auf klima- und energiepolitische Gesichtspunkte	6
4.2	Konsequenzen für ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark	7
5.	Bestehende Anknüpfungspunkte in der Steiermark	8
5.1	Anknüpfungspunkte zur Förderung des Bestandsumbaus	8
5.2	Anknüpfungspunkte zur Mobilisierung von gewidmetem Bauland	8
5.3	Anknüpfungspunkte zur Ortskernkoordination	9
6.	Prinzipien für ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark	10
6.1	Drei Säulen zur Bodenpolitik: Assanierung, Grundstücksankauf in Ortskernen und Erwerb von Bauland nach Ablauf der Bebauungsfrist	10
6.2	Förderkompetenzstelle	10
6.3	Netzwerk an Vermittler:innen zu Gemeinden und anderen Zielgruppen	11
6.4	„Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden	12
6.5	Förderkriterien im Sinne der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030	12
6.6	Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen nach einheitlichen Kriterien	13
6.7	Einrichtung eines begleitenden Gremiums	14
6.8	Zusammenfassung und Ausblick	14

1. Aufgabenstellung

Rahmen: Klima- und Energiestrategie 2030 Steiermark

Die Einrichtung eines Bodenfonds für eine aktive Bodenpolitik unter klima- und energiepolitischen Gesichtspunkten wird als eine Maßnahme im Aktionsplan zur Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 genannt. Ein solches Instrument soll Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung von klima- und energiepolitischen Zielsetzungen unterstützen, und zwar durch

- ▶ das Gewähren von Zuschüssen an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken in zentralen Lagen, für infrastrukturelle Vorhaben sowie für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne,
- ▶ das Veräußern von Grundstücken für Zwecke des geförderten, leistbaren Wohnbaus unter Berücksichtigung bodensparender, verdichteter, energieeffizienter Bauweise und einer Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Aufgabenstellung war es, ausgehend von den Erfahrungen bestehender Bodenfonds oder ähnlicher Instrumente der Baulandbereitstellung, ein erstes Konzept für ein solches Instrument in der Steiermark als Entscheidungsgrundlage für allfällige weitere Schritte zu entwickeln.

Ableitung von Eckpunkten aus der Analyse bestehender Instrumente der Baulandbereitstellung

Als Grundlage für die Entwicklung eines solchen Konzeptes wurden Ziele, Vorgangs- und Funktionsweisen bestehender Instrumente der Baulandbereitstellung untersucht, um deren Wirkungsweise zu erfassen und auf ihre Übertragbarkeit für die Steiermark hin zu analysieren. Als Umsetzungsbeispiele wurden folgende Instrumente untersucht:

- ▶ Tiroler Bodenfonds,
- ▶ Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft,
- ▶ Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung sowie
- ▶ NRW.URBAN in Nordrhein-Westfalen.

Dazu wurden im Mai 2023 Interviews mit den jeweiligen Verantwortlichen durchgeführt. In einem Onlineworkshop mit diesen Expert:innen sowie Stakeholder:innen aus der Steiermark wurden Erfahrungen ausgetauscht.

2. Kurzüberblick über die Erfahrungen aus anderen Ländern

Wenngleich jedes der Instrumente der Baulandbereitstellung spezifisch auf die Aufgaben des jeweiligen Bundeslandes zugeschnitten ist, lassen sich doch weitgehend gemeinsame Prinzipien eines solchen Instrumentes erkennen.

Ziele der bestehenden Instrumente der Baulandbereitstellung

Die Kernziele der untersuchten bestehenden Instrumente der Baulandbereitstellung sind

- ▶ leistbares Wohnen – Baugrundstücke günstig für Bauwerber:innen (Private und Wohnbauträger) zur Verfügung zu stellen,
- ▶ Bevorratung von Grundstücken für die langfristige Siedlungsentwicklung,
- ▶ Eindämmung des Flächenverbrauchs und verdichtetes Bauen.

Finanzierung aus revolvingenden Mitteln

Die untersuchten Instrumente der Baulandbereitstellung finanzieren sich weitgehend aus eigenen Mitteln, die revolvingend eingesetzt werden. Dabei wird – vereinfacht dargestellt – wie folgt vorgegangen:

- ▶ Ankauf von Grundstücken, die überwiegend (noch) als Grünland gewidmet sind, unter Abklärung mit Gemeinde und Landesraumplanung, ob eine Umwidmung in Bauland möglich ist,
- ▶ Entwicklung der Grundstücke: Umwidmung in Bauland (in Abstimmung mit der Raumplanung), Parzellierung, Baureifmachung (Straßen, Infrastruktur etc.),
- ▶ Verkauf als aufgeschlossenes Bauland an Privatpersonen oder (gemeinnützige) Bauträger.

Die Differenz zwischen Ankaufspreis und Verkaufserlösen deckt die Grundstücksentwicklungskosten (Aufschließungskosten, Personal- und Sachkosten der Bodenfonds, Fremdfinanzierungskosten, externe Dienstleistungen etc.) ab. Die Mittel aus dem Verkauf werden für neue Grundstückskäufe, die Finanzierung der Baureifmachung neuer Grundstücke und die Kosten der Verwaltung eingesetzt.

Das Instrument der Baulandbereitstellung liegt in der öffentlichen Hand und verfolgt keine (spekulativen) Gewinnabsichten. Daher liegt der Verkaufspreis in der Regel unter dem üblichen Marktpreis – auch wenn alle Grundstücksentwicklungskosten, die Finanzierungs- und Verwaltungskosten mit dem Einkaufspreis abzudecken sind. Damit wird das Ziel des leistbaren Wohnens gut unterstützt.

Sollte der erzielbare Verkaufspreis diese Kosten nicht abdecken, wären allenfalls Zuschüsse (vom Land) erforderlich.

Schnittstelle zu Gemeinden als Zielgruppe erforderlich

Die Analyse zeigt, dass die Zielgruppen in der Regel Gemeinden mit bestimmten Bedürfnissen sind. (Die Ausnahme bildet der Wohnfonds Wien, da dort Land und Gemeinde eine Einheit bilden und dieser daher andere Mechanismen etabliert hat.)

Gemeinden sehen den Bodenfonds als Unterstützung ihrer Siedlungsentwicklung

- ▶ wenn sie die **Finanzierung** nicht oder weniger gut selbst stemmen können (z.B. bezüglich der Verfügbarkeit der Geldmittel oder der erzielbaren Konditionen am privaten Finanzmarkt gegenüber einer Landesgesellschaft),
- ▶ wenn ihnen die **Kapazitäten** bzw. das **Know-how** bezüglich Baulandentwicklung in vergleichbarer Qualität fehlen (z.B. Abwicklung An- und Verkauf, Vertragserrichtung, Behördenwege, Organisation der Planungs- und Erschließungsleistungen etc.).

Instrument muss Gemeinden bekannt sein

Aus der Erfahrung der untersuchten Instrumente der Baulandbereitstellung zeigt sich, dass die Kommunikation mit den Gemeinden für den Erfolg in der Umsetzung entscheidend ist. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung ist, dass

- ▶ die Gemeinden über die Möglichkeiten des Instrumentes Bescheid wissen,
- ▶ die Gemeinden Vertrauen in die abwickelnde Stelle haben (und diese nicht in einer „aufsichtsbehördlichen Funktion“ wahrnehmen),
- ▶ das in den Gemeinden lokal vorhandene Wissen über Leerstände und verfügbare Grundstücke/Objekte auch für die Ankaufspolitik über das Instrument genutzt werden kann,
- ▶ ein Informationstransfer zwischen Gemeinde und Verantwortlichen für das Instrument zur Baulandbereitstellung stattfindet.

Zusammenfassend heißt das, dass es die Informationssammlung auf lokaler Ebene braucht, um das Instrument der Baulandbereitstellung gut einsetzen zu können. Damit verbunden ist eine vertrauensvolle Kooperationskultur zwischen den Gemeinden und der Landesebene auf Augenhöhe.

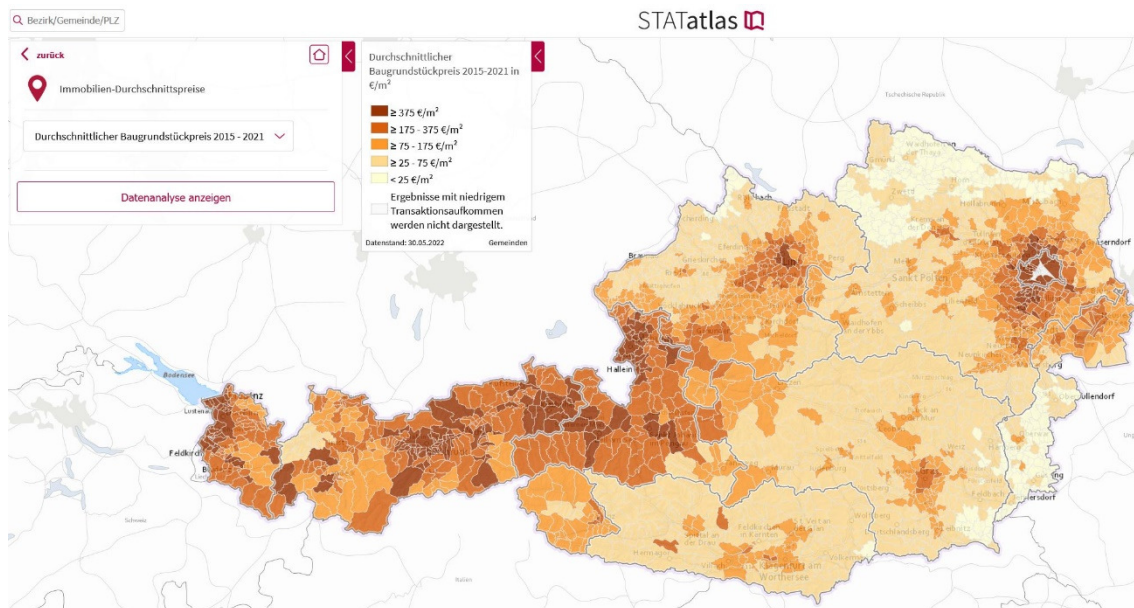
3. Andere Bodenpreissituation als in Salzburg, Tirol und Wien

Aufgrund niedrigerer Bodenpreise in der Steiermark im Vergleich zu Tirol, Salzburg und Wien ist das Thema der Leistbarkeit von Bauland eher ein regionales Thema (in der Landeshauptstadt Graz und ihrem Umland sowie in einzelnen touristischen Hotspots, wie z.B. im Ausseerland oder im Oberen Ennstal). In weiten Teilen der Steiermark ist Bauland im österreichweiten Vergleich eher günstig (siehe Abbildung 1).

Nach Einschätzung von Fachleuten der örtlichen Raumplanung besteht zudem in weiten Teilen der Steiermark kein Mangel an Bauland, sondern – im Gegenteil – ein Baulandüberhang, auch wenn nicht das gesamte gewidmete Bauland verfügbar ist.

Damit stellt weniger die Zurverfügungstellung von Grundstücken für leistbaren Wohnraum eine Herausforderung dar, sondern vielmehr die Thematik klima- und energiepolitischer Gesichtspunkte der Bodenpolitik. Zudem ist auch offen, ob das Prinzip der Finanzierung aus revolvingenden Mitteln aufgrund der regional geringen Preisdifferenz zwischen Grün- und Bauland möglich wäre.

Abbildung 1: Durchschnittlicher Baugrundstückpreis 2015-2021 nach Gemeinden



Quelle: Statistik Austria

4. Ziele eines Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark

4.1 Fokus auf klima- und energiepolitische Gesichtspunkte

In der Steiermark stellt sich die Ausgangslage für die Einrichtung eines neuen Instruments der Bodenpolitik etwas anders dar als bei den bestehenden Bodenfonds, die in anderen Bundesländern vor vielen Jahren eingerichtet worden sind.

Ein Instrument zur Unterstützung der Bodenpolitik in der Steiermark ist daher von seiner Zielsetzung her deutlich in die übergeordneten **Vorgaben der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030** eingebettet. Damit liegt ein klarer Fokus auf der Nutzung von Leerständen, Baulandbrachen und gewidmetem und erschlossenem, aber noch nicht bebautem Bauland. Ankauf und Umwidmung von Grünland wird folglich kein Schwerpunkt sein.

Ziel eines Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik ist die Unterstützung der Gemeinden

- (1) bei der (Wieder-)Belebung von Ortskernen durch die Förderung des Ankaufs und der Sanierung von leerstehenden oder untergenutzten Objekten,
- (2) bei der Bereitstellung von gewidmetem, aber nicht genutztem Bauland („Baulandreserven“) in gut erschlossenen Lagen sowie von untergenutzten Baulandbrachen

für eine Baulandnutzung gemäß den Kriterien für eine sparsame und klimaschonende Bebauung.

Ziel ist somit, für die Steiermark ein Instrument zur Mobilisierung von Bauland und der Assanierung bestehender Gebäude zu schaffen, das dem Leerstand entgegenwirkt und den Kriterien des Klimaschutzes entspricht. Im Kern geht es um die **Stärkung der Kreislaufwirtschaft bei der Flächennutzung**. Bereits bebaute oder als Bauland gewidmete und erschlossene Flächen sollen (wieder-)genutzt werden.

Nicht-Ziele für ein steirisches Modell sind jedenfalls

- ▶ die Neuwidmung von Grundstücken auf der „grünen Wiese“,
- ▶ Bevorratung von Grundstücken für die langfristige Siedlungsentwicklung,
- ▶ zusätzliche Unterstützungsleistungen für den Bau freistehender Einfamilienhäuser.

Schlussfolgerungen

Aufgrund der Einbettung des Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in die Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 ist das Ziel die Unterstützung der Gemeinden

- bei der (Wieder-)Belebung von Ortskernen durch die Förderung des Ankaufs und der Sanierung von leerstehenden oder untergenutzten Objekten,
- bei der Bereitstellung von gewidmetem, aber nicht genutztem Bauland („Baulandreserven“) in gut erschlossenen Lagen sowie von untergenutzten Baulandbrachen.

Kein Ziel ist die Unterstützung des Ankaufs bzw. der Entwicklung von Grundstücken im Grünland.

Bebaute oder als Bauland gewidmete und erschlossene Flächen sollen – im Sinne einer Kreislaufwirtschaft bei der Flächennutzung – (wieder-)genutzt werden.

4.2 Konsequenzen für ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark

Im Vergleich zu den untersuchten Instrumenten der Baulandbereitstellung in Salzburg, Tirol, Wien und Nordrhein-Westfalen liegt in der Steiermark ein deutlicher Schwerpunkt auf der Nutzung von Leerständen, Baulandbrachen sowie gewidmetem und erschlossenem, aber noch nicht bebautem Bauland. Der Ankauf von Grünland und die Entwicklung zu Bauland ist im Rahmen der Zielsetzungen der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 keine Option. Damit ist auch das Konzept der Finanzierung des Instruments durch die Wertsteigerung eines Grundstückes, die sich aus der Entwicklung von angekauftem Grün- zu Bauland ergibt, nicht möglich. Eine Finanzierung aus revolvingmitteln entfällt damit.

Folglich sind andere Finanzierungsansätze erforderlich, um die Ziele der Baulandmobilisierung sowie der Wiedernutzung von Leerständen und Baulandbrachen zu erreichen. Damit rücken Förderungen in den Mittelpunkt. Dabei kann auf bestehende Erfahrungen in der Steiermark zurückgegriffen werden.

5. Bestehende Anknüpfungspunkte in der Steiermark

5.1 Anknüpfungspunkte zur Förderung des Bestandsumbaus

In der Steiermark gibt es in der Wohnbauförderung bereits Maßnahmen zur Förderung des Bestandsumbaus:

Über die Förderung der **Assanierung** im Rahmen der Wohnhaussanierung wird das weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort u.a. mit nicht rückzahlbaren Annuitätenschüssen (30% auf 15 Jahre) bzw. nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen (20% der förderbaren Kosten auf 15 Jahre) gefördert. Das Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß StROG liegen. Zielgruppe sind Liegenschaftseigentümer:innen und Bauberechtigte.

Mit der **Sonderförderungssanierungsinitiative zur Belebung von Ortskernen** wird der Ankauf bestehender Gebäude in Ortskernen gefördert, wenn in der Folge auf diesen Grundstücken das bestehende Gebäude saniert oder ein geförderter Neubau errichtet wird (Geschoßbau/Wohnheim, Ersterwerb von Wohnungen, Eigenheime in Gruppe). Mit der Baumaßnahme muss die Belebung des Ortskerns nachhaltig gesichert, der Wohnungsbestand erhöht und die Wohnqualität verbessert werden. Dazu wird ein Förderungsdarlehen des Landes gewährt. Dieses ist mit einer Laufzeit von 28 Jahren mit 0,5% p.a. dekursiv verzinst. Gefördert werden bis zu 70% des angemessenen Ankaufspreises. Zielgruppen sind Gemeinden, Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde stehen, gemeinnützige Bauvereinigungen sowie Personengemeinschaften zur Wohnversorgung der eigenen Mitglieder.

Über diese beiden Fördermaßnahmen stehen Geldmittel zur Verfügung, um dem Leerstand von Gebäuden (in Zentrumsanlagen) entgegenzuwirken. Zusätzlich bietet die bestehende Wohnbauförderung Mittel an, die direkt für die Bestandssanierung sowie den Ankauf von Grundstücken bzw. bestehenden Gebäuden in Ortskernen vorgesehen sind.

5.2 Anknüpfungspunkte zur Mobilisierung von gewidmetem Bauland

Im Zusammenhang mit dem identifizierten Baulandüberhang in weiten Teilen der Steiermark ist es insbesondere eine Herausforderung, dass dieses oft nicht am Bodenmarkt verfügbar ist. Hier wurden in den vergangenen Jahren auf Ebene des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG LGBL Nr. 49/2010 i.d.g.F) Maßnahmen gesetzt, um gewidmetes, aber nicht genutztes Bauland zu mobilisieren.

Gemäß § 36 StROG ist eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt, um die Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken zu sichern. Nach Ablauf dieser Frist ergibt sich eine der folgenden Konsequenzen: der/die Grundeigentümer:in leistet eine jährliche Raumordnungsabgabe oder der Gemeinderat hat eine Rückwidmung in Freiland zu beschließen.

Der/die Grundeigentümer:in hat ferner die Option, der Gemeinde das Grundstück zum Kauf anzubieten; durch das Kaufangebot an die Gemeinde ist der/die Grundeigentümer:in von der Abgabe ausgenommen. Wenn die Gemeinde das Grundstück nicht selbst erwerben kann oder möchte, hat sie die Möglichkeit, den Grundstückserwerb durch Dritte kundzutun. Kann sich die Gemeinde den Ankauf der Grundstücke nicht leisten oder findet sie keinen anderen Käufer innerhalb der Frist, dann bleibt in diesem Fall die Nichtbebauung für den/die Grundeigentümer:in folgenlos.

Eigentlich besteht damit ein klarer Zeitpunkt, zu dem Bauland auf gesetzlicher Basis durch einen Ankauf seitens der Gemeinde mobilisiert werden kann. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass viele Gemeinden nicht über ausreichende finanzielle Mittel für den Erwerb von ihnen angebotenen Grundstücken verfügen. Dies schränkt den im Gesetz vorgesehenen Baulandmobilisierungseffekt ein. Gewidmetes, vielfach auch erschlossenes, aber nicht bebautes Bauland bleibt liegen.

In diesem Fall könnte eine finanzielle Unterstützung den Gemeinden dabei helfen, zum Kauf angebotene unbebaute Baulandgrundstücke (gemäß § 36 StROG), bei denen eine Rückwidmung nach Fristablauf aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, zu erwerben.

5.3 Anknüpfungspunkte zur Ortskernkoordination

Im Jahr 2022 wurde in der Steiermark eine Ortskernkoordination eingerichtet. Sie berät und unterstützt Gemeinden bei der Erarbeitung von räumlichen Konzepten für den Orts- und Stadtkern und deren Umsetzung. Aufgabe der Ortskernkoordination ist das Bündeln bestehender Kompetenzen und Ressourcen der Landesverwaltung und der Regionalmanagements. Sie ist ein Bindeglied zu bestehenden Unterstützungsmöglichkeiten und Förderungen.

Damit ist mit der Ortskernkoordination eine Stelle im Aufbau, welche die vorhandenen Möglichkeiten auf Landesebene mit den Regionalmanagements und Gemeinden verknüpft. Sie bildet die Schnittstelle zu den Gemeinden in Sachen Leerstandsmanagement und kennt die diesbezüglichen Förderoptionen.

Schlussfolgerungen

Die bestehenden Anknüpfungspunkte für ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik können dazu beitragen, eine an die steiermärkische Situation angepasste Lösung zu entwickeln.

- Mit den Förderungen zur Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung und der Sonderförderungssanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen bestehen Fördermaßnahmen zur Nutzung un- bzw. untergenutzter Gebäude und Grundstücke. An den dort gemachten Erfahrungen kann angeknüpft werden.
- Über die gesetzliche Bebauungsfrist gemäß § 36 StROG und die Option, dass ein:e Grundeigentümer:in nach Fristablauf der Gemeinde das Grundstück zum Kauf anbieten kann, wird über das StROG ein Zeitpunkt definiert, an dem die Gemeinden eine Kaufoption für ungenutztes Bauland haben. Eine Unterstützung beim Grunderwerb kann zu diesem Zeitpunkt ansetzen.
- Mit der Ortskernkoordination wurde eine Stelle eingerichtet, die zwischen Land, Regionalmanagements und Gemeinden die Schnittstelle in Sachen Leerstandsmanagement und diesbezüglichen Förderoptionen abdeckt und bereits jetzt Vermittlungsaufgaben übernimmt.

6. Prinzipien für ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark

6.1 Drei Säulen zur Bodenpolitik: Assanierung, Grundstücksankauf in Ortskernen und Erwerb von Bauland nach Ablauf der Bebauungsfrist

Auf Basis der bestehenden Anknüpfungspunkte und des Ziels eines sparsamen Flächen- und Ressourcenverbrauchs gemäß Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 lassen sich drei Säulen der Unterstützung definieren:

- (a) **Förderungen zur Assanierung** im Rahmen der Wohnhaussanierung,
- (b) **Förderung des Grundankaufs in Ortskernlage** zur Belebung von Ortskernen,
- (c) **Förderung des Erwerbs von Bauland**, vor allem zum Zeitpunkt, wenn **nach Ablauf der Bebauungsfrist** gemäß § 36 StROG ein:e Grundeigentümer:in das Grundstück der Gemeinde zum Kauf anbietet, um der jährlich fälligen Raumordnungsabgabe zu entgehen.

Vorgeschlagen wird somit, bestehende Förderungen gemäß den übergeordneten Zielsetzungen eines Instruments zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik auszubauen und zu kombinieren. Damit kann auch der Aufwand zum „Hochfahren“ eines neuen Instrumentes reduziert werden.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist,

- ▶ ob die Förderbedingungen zur Assanierung und Sonderförderungssanierungsoffensive für die Zielgruppen passen; aufbauend auf einer Evaluierung können auch Vorschläge für Adaptierungen entwickelt werden, um die Wirkung dieser Förderungen zu erhöhen;
- ▶ in welcher Form die Unterstützung der Gemeinden beim Ankauf von ihnen angebotenen Baugrundstücken den besten Wirkhebel entfalten kann;
- ▶ welches Budget in etwa erforderlich sein wird.

6.2 Förderkompetenzstelle

Abwicklung der drei Säulen zur Bodenpolitik

Zur effizienten Abwicklung ist es sinnvoll, auf Landesebene eine Kompetenzstelle zu haben, welche die Fördermittel des Landes für diese drei Säulen verwaltet und die Förderungen technisch, finanziell und rechtlich abwickelt.

Bündelung von Wissen über alle relevanten Förderungen zu Leerstand und Flächenrecycling

Die Erfahrung zeigt, dass es im Sinne einer wirkungsvollen Unterstützung einer gewünschten Entwicklung sinnvoll sein kann, mehrere Förderschienen zu kombinieren. Dies könnte beispielsweise im Rahmen von Überlegungen zu Flächenrecycling und Ortskernstärkung eine Kombination von Wohnbau-

förderungs- als auch Wirtschaftsförderungsoptionen sein. Zudem bestehen neben den vorhandenen Förderungen des Landes Steiermark auch spezifische Förderungen des Bundes, wie z.B. Flächenrecyclingförderung, Österreichischer Aufbau- und Resilienzplan: Klimafitte Ortskerne – Anschluss an hoch-effiziente Fernwärme, Klimafitte Ortskerne – Gebäudesanierung und Begrünung. Daher ist es vernünftig, wenn in der Förderkompetenzstelle das Wissen über alle relevanten Förderungen zu Leerstand und Flächenrecycling gebündelt gesammelt und für die weitere Vermittlung aufbereitet wird.

Positionierung zentral auf Landesebene

Diese Stelle sollte zentral im Land angesiedelt sein. Eine Option wäre die Weiterentwicklung der Abwicklungsstelle für Wohnbauförderungsmittel.

Ergänzend braucht es ein gutes Netzwerk zu den Zielgruppen der drei Fördersäulen und insbesondere zu den Gemeinden. Das erfordert eine enge Zusammenarbeit mit „Vermittler:innen zu Gemeinden und anderen Zielgruppen“.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist,

- ▶▶ wo eine solche Kompetenzstelle auf Landesebene am besten einzurichten wäre,
- ▶▶ welche Personal- und Sachressourcen die Stelle zur Abwicklung der Förderungen braucht.

6.3 Netzwerk an Vermittler:innen zu Gemeinden und anderen Zielgruppen

Eine der großen Herausforderungen ist, die Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten und Förderungen zu den Zielgruppen – vor allem zu den Gemeinden und den Gebäudeeigentümer:innen – zu bringen bzw. diese mit Fördermöglichkeiten vertraut zu machen.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Fördermöglichkeiten des Landes, aber auch des Bundes in den steirischen Gemeinden derzeit unzureichend bekannt sind. Daher ist es wichtig, die Kommunikation zwischen der mit der Abwicklung der Förderung betrauten Förderkompetenzstelle des Landes Steiermark und den Gemeinden und Regionen zu stärken. Dabei ist es hilfreich, bei Beratungsgesprächen mehrere Förderschienen „im Gepäck zu haben“.

Um den hohen Kommunikationsaufwand zu bewältigen, können bestehende Strukturen mitgenutzt werden. Diese sollten den Gemeinden als vertrauensvolle Ansprechpartner:innen bereits bekannt sein und inhaltlich mit den Themen (Wohnbau-)Förderung und Bebauung fachlich zu tun haben. Zur Sicherstellung des Informationsflusses braucht es eine starke Informationskette zwischen Land, Gemeinden und anderen Zielgruppen.

Auf **Landesebene** ist jemand erforderlich, der das Wissen bündelt und die Vermittlung vorwiegend zu den Gemeinden und den anderen Zielgruppen übernimmt. Es geht darum, eine zentrale Koordination und eine kompetente Ansprechperson für Städte und Gemeinden zu haben, die bei den Gemeinden bekannt ist und ihnen den Zugang zu den Fördermöglichkeiten des Landes (und des Bundes) im Bereich der Bodennutzung darlegen kann. Diese Aufgabe könnte z.B. die Förderkompetenzstelle

übernehmen, wenn die Informationsschiene zu den Gemeinden gut aufgebaut wird. Auch der seit 2022 eingerichtete Ortskernkoordinator der Steiermark hat gute Voraussetzungen für diese Aufgabe.

Abzuwägen ist, ob eine zentrale Landesstelle alle Gemeinden gut erreichen kann. Allenfalls könnten die **Regionalmanagements** als Mittlerposition zwischen der Förderkompetenzstelle des Landes und der Zielgruppe der Gemeinden geschaltet werden. Die bestehenden sieben Regionalmanagements sind anerkannte und eingespielte Partner der Gemeinden. Förderberatung ist Teil ihres Aufgabenbereiches. Hier könnte zusätzlich eine Ausweitung in Bezug auf die Vermittlung der Fördermöglichkeiten zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik angedacht werden.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist,

- ▶ wie die geeignete Vermittlungskette aussehen kann (Rolle einzelner Landesstellen, des Regionalmanagements).

6.4 „Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden

Wesentlich ist darüber hinaus, dass auf **Gemeindeebene** zumindest eine Person die Funktion eines „Ortskernnetzwerkers“/einer „Ortskernnetzwerkerin“ wahrnimmt. Sie ist Ansprechperson für Grundstückseigentümer:innen und Gemeindeverwaltung zu Förderungen für Baulandnutzung, beobachtet aktiv die Entwicklung des Leerstandes (Information über potenzielle Grundstücke und Gebäude) und kennt die Schnittstellen zum Land bzw. zum Regionalmanagement. Sie kann den Erstkontakt zur Förderstelle herstellen.

Der „Ortskernnetzwerker“/die „Ortskernnetzwerkerin“ kann in größeren Gemeinden in Kombination mit anderen Aufgaben durchaus hauptberuflich tätig sein. In kleineren Gemeinden kann diese Aufgabe auch ehrenamtlich ausgefüllt werden.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist,

- ▶ wie eine Etablierung von „Ortskernnetzwerker:innen“ in den Gemeinden in der Breite erfolgen kann und welche Informations- und Unterstützungsformate es dazu braucht

6.5 Förderkriterien im Sinne der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030

Die Förderkriterien für eine Objektsanierung oder einen Objektneubau bzw. einen Grundstücksankauf werden sich an den Zielsetzungen der Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030 orientieren. Sie kombinieren Kriterien für die Grundstücks-/Wohnungsvergabe mit Qualitäts- und Lagekriterien für die Nutzung der Grundstücke:

- ▶ Kriterien für die Grundstücks-/Wohnungsvergabe sind z. B.
 - dringendes Wohnbedürfnis,

- mehrjähriger Hauptwohnsitz, kein Nebenwohnsitz,
- Verbot eines kurzfristigen Weiterverkaufs (im Kaufvertrag zu verankern).
- ▶ Qualitäts- und Lagekriterien für die Nutzung der Grundstücke sind z.B.
 - Mindestbebauungsdichten,
 - max. Grundstücksgröße je Wohneinheit,
 - Lage im Ortszentrum,
 - Erreichbarkeit einer ÖV-Haltestelle,
 - Einfügung ins Ortsbild,
 - Kombination mit energetischer Nachhaltigkeit.

Diese Kriterien sind im Fördervertrag festzulegen und im Kaufvertrag an die (künftigen) Grundeigentümer:innen einzubinden.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären sind

- ▶ die Förderkriterien im Detail (am besten in Abstimmung mit Förderstellen, welche langjährige Erfahrung mit solchen Kriterien haben, wie z.B. die Wohnbauförderung).

6.6 Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen nach einheitlichen Kriterien

Da sich die Förderungen zum Teil auf die Stadt- und Ortskerne fokussieren, ist der Begriff „Ortskern“ klar zu definieren und dessen Abgrenzung flächendeckend für die steirischen Städte und Gemeinden durchzuführen. Sinnvoll wäre, eine Definition und Abgrenzung zu finden, die für unterschiedliche Zwecke geeignet ist. Dazu besteht seitens der ÖROK eine prinzipiell vorgesehene Vorgangsweise, die allerdings bundeslandspezifisch konkret umzusetzen ist.

Eine solche Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung sollte rechtlich verbindlich gemacht werden. Dazu würde sich z.B. das Örtliche Entwicklungskonzept gemäß § 21 StROG eignen.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist,

- ▶ wie eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung in der Steiermark fachlich im Detail zu erstellen ist,
- ▶ wie eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung rechtlich am besten zu verankern wäre,
- ▶ für welche Zwecke diese Abgrenzung Gültigkeit haben soll.

Dazu wäre ein fachlicher abteilungsübergreifender Prozess aufzusetzen.

6.7 Einrichtung eines begleitenden Gremiums

Die Einrichtung eines begleitenden Gremiums kann dazu beitragen, das Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik möglichst unabhängig von tagespolitischen Diskursen umzusetzen. Eine breite „politische“ und institutionelle Verankerung unterstützt eine langfristige Absicherung. Die genauen Aufgaben eines solchen Gremiums sind mit der Organisationsform des Instruments und insbesondere der Förderkompetenzstelle abzustimmen.

Zur Unterstützung des breiten fachlichen Konsens wäre eine möglichst breite Vertretung politischer Parteien und Interessengruppen – wie beispielsweise Vertreter:innen der politischen Fraktionen des Landtages, Vertreter:innen der zuständigen fachlichen Ressorts (z.B. Wohnbau, Raumordnung, Grundverkehr, Wirtschaft), Interessenvertreter:innen wie etwa Wirtschaftskammer, Arbeiterkammer, Landwirtschaftskammer, Gemeindeverband, Landesverwaltung (Raumordnung, Wohnbauförderung, Landwirtschaft, Wirtschaft), Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesinnung Bau, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten usw. – anzustreben. Der bestehende Wohnbauförderungsbeirat der Steiermark bietet gute Voraussetzungen für dieses Gremium.

Hinweise/offene Fragen

Zu klären ist

- ▶ die genaue Funktion eines solchen übergeordneten Gremiums (Beratungsfunktion, Aufsichtsfunktion, ...),
- ▶ die genaue Zusammensetzung.

6.8 Zusammenfassung und Ausblick

Zusammengefasst könnte ein Instrument zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik bzw. zur Förderung der Kreislaufwirtschaft bei der Flächennutzung folgende Elemente beinhalten (siehe Abbildung 2):

- ▶ **drei Fördersäulen**
 - **Förderungen zur Assanierung** im Rahmen der Wohnhaussanierung,
 - **Förderung des Grundankaufes in Ortskernlage** zur Belebung von Ortskernen,
 - **Förderung des Erwerbs von Bauland**, insbesondere **nach Ablauf** der gesetzlichen **Bebauungsfrist** gemäß § 36 StROG;
- ▶ eine **Förderkompetenzstelle** zur Abwicklung der Förderungen **auf Landesebene**;
- ▶ ein **Netzwerk an Vermittler:innen** zu Gemeinden und anderen Zielgruppen;
- ▶ „**Ortskernnetzwerker:innen**“ in den Gemeinden, die das Wissen um potenziell förderbare Objekte haben und die Verbindung zu den Förderoptionen herstellen können;
- ▶ ein **begleitendes Gremium** zur langfristigen Absicherung über den tagespolitischen Diskurs hinaus.

Der Vorschlag fußt auf den Erkenntnissen aus den Wirkungsmechanismen der bestehenden Instrumente in anderen Bundesländern. Er kombiniert diese mit den Erfahrungen und Anknüpfungspunkten

aus der Steiermark und den Ergebnissen einer Diskussion mit steiermärkischen Stakeholder:innen. Er ist ein erster Ansatzpunkt und zeigt eine mögliche Richtung auf.

Abbildung 2: Mögliches Prinzip der Einrichtung eines Instrumentes zur Unterstützung einer ressourcenschonenden Bodenpolitik in der Steiermark



Quelle: ÖIR

Aufbauend auf der grundlegenden Klärung der Richtung wären in den nächsten Schritten einzelne Fragen im Detail zu klären. Dazu sind sicherlich auch relevante Stakeholder:innen und Umsetzungspartner:innen einzubeziehen.