

Praktische Anwendung von Raumordnungsinstrumenten zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus in Salzburg



Evaluierung, Überarbeitung & Ergänzung
der Studie von 2019

Jänner 2025

AUFTRAGGEBER

Salzburger Kammer für Arbeiter und Angestellte

Dr. Edgar Atzmanstorfer
Markus-Sittikus-Str. 10
5020 Salzburg

AUFTRAGNEHMER



Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Bearbeitung: Mag. Ursula Empl
Schillerstraße 25
5020 Salzburg

Zwecks leichter Lesbarkeit wurde von der Doppelverwendung weiblicher und männlicher Endungen aus rein sprachlichen Gründen Abstand genommen. In jedem Fall sind selbstverständlich immer beide Formen gemeint.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Teil I Grundlagen	7
1 Aufgabenstellung.....	7
1.1 Ausgangslage.....	7
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	7
1.3 Datengrundlage.....	8
2 Instrumente der Raumordnung und sonstige Ansätze.....	9
2.1 Gesetzlich verankerte Maßnahmen.....	9
2.1.1 Relevante Instrumente im ROG	9
2.1.2 Möglichkeiten und Vorgaben im LEP	9
2.1.3 Mobilisierung von Grundstücken mit Wohnbauförderung.....	10
2.2 Weitere bodenpolitische Maßnahmen	11
Teil II Analyse	12
3 Befragung & Datenerhebung.....	12
4 Datenaufbereitung & -auswertung.....	12
5 Instrumente der Raumordnung & sonstige Ansätze – Anwendung und Erfahrung	14
5.1 Wohnbaustrategien der Gemeinden	14
5.2 Relevante Instrumente im ROG.....	16
5.2.1 Vertragsraumordnung (§18).....	16
5.2.2 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§30 Abs1 Z 2a)	18
5.2.3 Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten und Wohnheime mit Handelsnutzung (§39a)	19
5.2.4 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§42)	19
5.2.5 Festlegungen im Bebauungsplan (§50 ff).....	20
5.2.6 Bauland-mobilisierende Maßnahmen	20
5.3 Möglichkeiten und Vorgaben im LEP	22
5.3.1 Neue Regelungen im LEP – Übersicht	22
5.3.2 Baulandsicherungsmodelle	22
5.4 Mobilisierung von Grundstücken mit Wohnbauförderung	24
5.5 Weitere bodenpolitische Maßnahmen	25
5.5.1 Gemeindeeigene Grundstücke.....	25
5.5.2 Kooperation mit Wohnbauträgern	25
5.6 Beurteilung der Steuerungsinstrumente durch die Gemeinden	26

5.7	Wünsche und Anregungen der Gemeinden.....	27
6	Resümee.....	28
Teil III	ANHANG	30
7	Gesetzlich verankerte Maßnahmen im Überblick.....	30
7.1	Relevante Instrumente im ROG.....	30
7.1.1	Vertragsraumordnung (§18).....	30
7.1.2	Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§30 Abs1 Z 2a)	30
7.1.3	Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§42)	30
7.1.4	Festlegungen im Bebauungsplan (§50 ff).....	31
7.1.5	Bauland-mobilisierende Maßnahmen	31
8	Interviewpartner – Übersicht	32
9	Interviewleitfaden	35
10	Weitere Diagramme und Tabellen.....	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnbaustrategien der Gemeinden nach Bezirken.....	14
Abb. 2: Wohnbaustrategien der Gemeinden nach Gemeindegrößenklassen	15
Abb. 3: Art der Bebauung: neu entstandene Gebäude 2019-2024	15
Abb. 4: Räumliche Entwicklungskonzepte – aktueller Stand nach Bezirken.....	16
Abb. 5: Raumordnungsinstrumente des ROG	16
Abb. 6: Vertragsraumordnung – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken	17
Abb. 7: Vertragsraumordnung – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen	17
Abb. 8: Festlegung von Mindestdichten im BBP – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken	20
Abb. 9: Reaktionen auf die Vorgaben im LEP 2022 nach Bezirken	22
Abb. 10: Baulandsicherungsmodelle – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken.....	23
Abb. 11: Baulandsicherungsmodelle – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen	23
Abb. 12: Baulandsicherungsmodelle – Art der Bebauung und Grundstücksgrößen.....	24
Abb. 13: Mobilisierung von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken	24
Abb. 14: Ankauf von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken	25
Abb. 15: Ankauf von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen	25
Abb. 16: Kooperation mit Wohnbauträgern – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken	26
Abb. 17: Kooperation mit Wohnbauträgern – Entwicklung 2019-2024 nach Gem.größenklassen.....	26
Abb. 18: Anwendung der Steuerungsinstrumente – Anzahl bzw. Anteil d. Gemeinden im Überblick.	29
Abb. 19: Aktive Bodenpolitik – Aktivitäten nach Bezirken.....	42
Abb. 20: Aktive Bodenpolitik – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen.....	42
Abb. 21: Gemeindeeigene Konzepte – Aktivitäten nach Bezirken.....	43
Abb. 22: Gemeindeeigene Konzepte – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen	43
Abb. 23: Forcieren von verdichtetem Bauen – Aktivitäten nach Bezirken	43
Abb. 24: Forcieren von verdichtetem Bauen – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen	44
Abb. 25: Räumliches Entwicklungskonzept – Stand nach Bezirken	44
Abb. 26: Räumliches Entwicklungskonzept – Stand nach Gemeindegrößenklassen	44
Abb. 27: Vertragsraumordnung – Nutzung nach Bezirken	45
Abb. 28: Vertragsraumordnung – Nutzung nach Gemeindegrößenklassen	45
Abb. 29: Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ – Nutzung nach Bezirken	45
Abb. 30: Kennz. „Flächen f. förderb. Mietwohnbauten & Wohnheime mit Handelsnutzung“ – Nutzung nach Bezirken	46
Abb. 31: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau – Nutzung nach Bezirken	46
Abb. 32: Vorgabe zur Anzahl der zu errichtenden Mietwohnungen im Bebauungsplan – Nutzung nach Bezirken	46
Abb. 33: Vorgabe von Mindestdichten im Bebauungsplan – Nutzung nach Bezirken.....	47
Abb. 34: Vorgabe von Mindestdichten im Bebauungsplan – Nutzung nach Gemeindegrößenklassen	47
Abb. 35: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen – Aktivitäten nach Bezirken.....	47
Abb. 36: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen.	48
Abb. 37: Grundstücksankauf durch die Gemeinde – Aktivitäten nach Bezirken	48
Abb. 38: Grundstücksankauf durch die Gemeinde – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen	48
Abb. 39: Kooperation mit Wohnbauträgern – Aktivitäten nach Bezirken	49
Abb. 40: Kooperation mit Wohnbauträgern – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen	49

Abb. 41: Erschließung von Baulandflächen durch Raumordnungsinstrumente – Aktivitäten nach Bezirken	49
Abb. 42: Erschließung von Baulandflächen durch RO-Instrumente – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen	50
Abb. 43: Wohnbaustrategien und Stand Räuml. Entwicklungskonzepte – Aktivitäten nach Bezirken	50
Abb. 44: Raumordnungsinstrumente – Aktivitäten nach Bezirken aktuell & 2019-2024 im Vergleich	51
Abb. 45: Weitere bodenpolitische Maßnahmen – Aktivitäten nach Bezirken.....	52
Abb. 46: Anwendung der Instrumente zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus 2019-2024 – Aktivitäten der Gemeinden nach Bezirken	53

Teil I Grundlagen

1 Aufgabenstellung

Das Salzburger Raumordnungsgesetz bietet den Gemeinden eine Reihe von Möglichkeiten, die Schaffung von (leistbarem) Wohnraum – insbesondere im geförderten Mietwohnbau – mit Hilfe bodenpolitischer Maßnahmen zu unterstützen. Dazu zählen u.a. die Vertragsraumordnung, die Ausweisung der Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ oder von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau sowie die Festlegung von Mietwohnungsanteilen in der Bebauungsplanung. Aber auch darüberhinausgehende kommunale Aktivitäten wie bspw. Baulandsicherungsmodelle sind Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik in den Gemeinden.

Erstmals einen Überblick über die tatsächliche Nutzung und Anwendung der verschiedenen Instrumente durch die Salzburger Gemeinden und die Auswirkung dieser Maßnahmen ermöglichte die im Auftrag der Arbeiterkammer durch das SIR im Jahr 2019 erarbeitete Studie. Fünf Jahre später erfolgte nun eine Evaluierung der Situation und eine Ergänzung um weitere bodenpolitische Fragestellungen. Grundlage dafür bildete wiederum eine Befragung sämtlicher Gemeinden im Bundesland Salzburg.

Nicht Inhalt der vorliegenden Studie sind Anregungen und Empfehlungen zum Umgang mit einzelnen Instrumenten der Raumordnung und Bodenpolitik, um den (förderbaren) Wohnbau, insbesondere den förderbaren Mietwohnbau, (noch) besser lenken und steuern zu können.

1.1 Ausgangslage

Das Thema Wohnen spielt in der Entwicklung einer Gemeinde eine zentrale Rolle. Die Frage, wo und wie man wohnen möchte, scheint zwar eine sehr individuelle, Entscheidungen diesbezüglich haben jedoch Auswirkungen auf das Gesamtgefüge einer Kommune und somit auf ein deutlich breiteres Umfeld. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und als Lebensgrundlage existenziell. Die Möglichkeit, bezahlbaren / leistbaren Wohnraum zu finden, wird aber für viele Menschen zunehmend zur Herausforderung.

Die Sicherstellung von Flächen für Wohnzwecke zählt zu den zentralen raumplanerischen Aufgaben einer jeden Gemeinde. Bedingt durch die Topographie des Landes liegen viele Flächen nicht im Dauer-siedlungsraum und können somit nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Aber auch außerhalb des definierten Hauptsiedlungsbereiches soll lt. Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm künftig (mit Ausnahmen) de facto keine Siedlungsentwicklung mehr möglich sein; entsprechender Platz ist somit nur begrenzt verfügbar.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich des Grundbedürfnisses Wohnen inklusive einer bestmöglichen Abstimmung der entsprechenden Standorte sowie das Sichern und Verbessern der Grundlagen für die langfristige Entwicklung u.a. des Wohnungswesens ist in den Raumordnungszielen im [Salzburger Raumordnungsgesetz 2009](#) festgeschrieben. Grundsätze wie der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von Zersiedelung oder eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohnbauland sind nur eine Auswahl der definierten Punkte. Im ROG enthalten sind weiters eine Reihe von Instrumenten und möglichen Ansätzen, diese Ziele zu unterstützen.

Die Grundsätze und Leitbilder der Landesentwicklung sind ein wesentlicher Bestandteil des [Landesentwicklungsprogramms 2022](#) (verbindlich seit 01.12.2022). Die Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Bereitstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau, aber auch die Verfügbarkeit leistbarer Wohnungen mit hoher Standortgunst und Wohnumfeldqualität sind Beispiele dafür. Neben übergeordneten Zielvorgaben im Aufgabenbereich der Gemeinden sind zusätzlich gesonderte Anforderungen für Gemeinden mit überörtlicher Funktion sowie die Stadt Salzburg festgelegt. Regionale Partnerschaften sollen dazu beitragen, gemeindeübergreifende Lösungen u.a. im Bereich Wohnen zu finden. Inhalte des Sachprogramms „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg“ (LGBl. 12/2009) wurden ins LEP übernommen und dieses deshalb mit der Verbindlicherklärung des LEP aufgehoben.

Im Rahmen des [Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 §4](#) wurden die Gemeinden aufgefordert, die Errichtung förderbarer Wohnbauten zu unterstützen, indem geeignete Baugrundstücke preisgünstig bereitgestellt werden. Genutzt werden sollten dafür die Möglichkeiten im Raumordnungsgesetz: Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau, Abschluss von Raumordnungsverträgen, etc. Nach einer Anpassung der dazugehörigen Verordnung im LGBl 66/2021 waren ab August 2021 aber nur mehr bebaute Grundstücke von einer Förderung umfasst. Mit Inkrafttreten der S.WFG 2025 per 01.01.2025 hat sich die Rechtslage dazu geändert (siehe dazu Kap. 2.1.3)

1.3 Datengrundlage

Ziel der Evaluierung ist eine Analyse der tatsächlichen Nutzung und Anwendung der verschiedenen Instrumente durch die Salzburger Gemeinden und die Auswirkung dieser Maßnahmen. Grundlage dafür stellt die Befragung sämtlicher Gemeinden (idR Bürgermeister, Amtsleiter oder Bauamtsleiter) dar.

Dafür wurde der Interview-Leitfaden der Studie von 2019 überarbeitet und ergänzt und im Rahmen von Telefoninterviews verwendet. Wesentlicher Inhalt waren die entsprechenden Aktivitäten in den einzelnen Gemeinden in den letzten fünf Jahren, die Motivation für die Verwendung bzw. die Nicht-Anwendung der zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente und rechtlichen Möglichkeiten, aber auch eventuelle Veränderungen der Herangehensweise in diesem Zeitraum.

Im Gegensatz zur ersten Studie konnte diesmal in allen Gemeinden ein Ansprechpartner für die Beantwortung der Fragen gefunden werden. Bedingt durch die Gemeinderatswahlen im April 2024 ist in manchen Gemeinden aufgrund der Verschiebung der politischen Verhältnisse mittelfristig ggf. eine Veränderung im Umgang mit dem Thema – positiv wie negativ – zu erwarten.

2 Instrumente der Raumordnung und sonstige Ansätze

Um entsprechende Flächen für Wohnzwecke – insbesondere für den förderbaren Wohnbau – lukrieren bzw. mobilisieren zu können sowie bestmöglich im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu nutzen, bieten sich einer Gemeinde vielfältige Herangehensweisen sowie Instrumente, die sie dabei unterstützen. Diese teilen sich in jene Möglichkeiten und Werkzeuge, die rechtlich festgelegt sind, sowie in weitere bodenpolitische Maßnahmen.

2.1 Gesetzlich verankerte Maßnahmen

Eine besondere Bedeutung kommt den verschiedenen Raumordnungsinstrumenten zu. Sie sind im Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) 2009, im Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2022, aber auch im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz (S.WFG) 2015 festgeschrieben.

2.1.1 Relevante Instrumente im ROG

Leistbares Wohnen und somit die Unterstützung des förderbaren Wohnbaus sind ein wesentlicher Schwerpunkt der Salzburger Raumordnung sowie der derzeit amtierenden Landesregierung. Die Palette an Instrumenten, diesem Ziel näher zu kommen, ist mannigfaltig:

- Vertragsraumordnung (§18)
- Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§30 Abs 1 Z 2a)
- Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§42)
- Festlegungen im Bebauungsplan (bauliche Ausnutzbarkeit, Mindestanzahl von Wohneinheiten, etc.) (§ 50 ff)
- Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (§77b)
- Befristete Baulandwidmung (§29)

Die einzelnen Instrumente wurden in der Studie von 2019 bereits ausführlich beschrieben; ergänzt um aktuelle Details finden sich die Erläuterungen deshalb „nur“ im Anhang wieder.

- Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzung (§39a) – neu seit August 2021
Zulässig ist dieses neue Instrument in allen Wohnbaulandkategorien (§30 Abs 1 Z 1-5) sowie in Betriebsgebieten. Voraussetzung dafür ist die Lage im Siedlungsschwerpunkt sowie die Eignung der Fläche für Wohnnutzung (bzw. die Schaffung entsprechender Grundlagen dafür). Die gemischte Nutzung erlaubt neben dem Wohnzweck Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis insgesamt 1.000 m². Die Geschoßfläche der förderbaren Bauten muss dabei mehr als zweimal so groß sein wie die Gesamtverkaufsfläche und die vorgeschriebenen Stellplätze sind zu mindestens 50% in einer Tiefgarage unterzubringen. Zur Nutzungsart und Widmung treten damit Beschränkungen / Gebote mit normativer Wirkung hinzu.

2.1.2 Möglichkeiten und Vorgaben im LEP

Auch die Inhalte des neuen Landesentwicklungsprogramms spiegeln die oben genannte Zielsetzung wider. Im Aufgabenbereich der Gemeinden wurden folgende hier relevante übergeordnete Zielvorgaben festgelegt:

- Verstärkte Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen

- Prüfung der Umwidmung unbebauter Wohnbauandflächen in Flächen für den förderbaren Wohnbau
- Sicherung von Flächen für den geförderten und / oder verdichteten Wohnbau in den Räumlichen Entwicklungskonzepten und Festlegung entsprechender Bebauungsbedingungen (Mindestdicht, Mindestanzahl von WE, etc.) bei Eignung bzw. Begründung bei mangelnder Eignung; betrifft unbebaute Flächen > 2.000 m² im Hauptsiedlungsbereich (abzüglich allfälliger Eigenbedarfsflächen)
- Gilt nur in Gemeinden mit überörtlicher Funktion: Flächen für den förderbaren Wohnbau sind im Entwicklungsplan des jeweiligen REK verpflichtend vorzusehen; Richtwert: 25% des geschätzten 10-Jahres-Wohnbauandbedarfs

Darüber hinaus kann in die Stadt Salzburg zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb von Betriebsgebieten verstärkt vom Instrument der Einzelbewilligung (ROG §46 Abs 2) Gebrauch gemacht werden.

Regionale Partnerschaften etwa in Form von Regionalverbänden oder LEP-Umsetzungspartnerschaften können die Gemeinden dabei unterstützen, gemeinsam gute Lösungen im Bereich Wohnen / Wohnraumschaffung / Wohnversorgung, insbesondere im förderbaren Wohnbau, zu realisieren.

Ein altes Instrument, aber nun erstmals in Salzburg (im LEP) rechtlich verankert: **Baulandsicherungsmodelle**. Diese sind eine Art der aktiven Bodenmobilisierung für den Wohnbau und eine mögliche kommunale Maßnahme zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, vorzugsweise für die ortsansässige / heimische Bevölkerung und das zu erschwinglichen Grundstückspreisen. Es handelt sich dabei immer um Neuwidmung von Bauland, die unter bestimmten Voraussetzung auch im Freiraum zulässig ist. Um hier künftig wieder mehr qualitätsvollere Entwicklungen und gelungenere Lösungen zu erreichen, wurden im LEP eine Reihe von Eckdaten – Standortkriterien sowie Planungs- und Bebauungsgrundlagen – definiert und den Gemeinden eine fachliche Begleitung ans Herz gelegt.

2.1.3 Mobilisierung von Grundstücken mit Wohnbauförderung

Mit der Mobilisierung von Grundstücken über die Salzburger Wohnbauförderung (S.WFG §3, S.WFV §17 Abs 4 Z 2 + §25a Abs 4 Z 2) stand bis Ende 2024 damit ein weiteres Instrument zur Unterstützung des geförderten Mietwohnbaus zur Verfügung. Bis zu 7% von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln lagen für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und / oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen bereit. Ab August 2021 musste es sich im Gegensatz zu früher um ein bereits bebautes Grundstück handeln; unbebaute Grundstücke für die kostengünstige Realisierung von Baulandsicherungsmodellen waren somit kein Thema mehr. Zur Antragstellung berechtigt waren alle, die geförderte Mietwohnungen errichteten (natürliche Personen, Bauträger, Körperschaften, Stiftungen, etc.).

Die Gewährung dieses nicht rückzahlbaren Zuschusses setzte voraus, dass es sich um ein Grundstück in strategisch wichtiger Lage im Ortsgefüge handelte, die künftige Nutzung der Orts- bzw. Stadtkernstärkung diene, eine Ortskernabgrenzung vorlag und das Bauvorhaben von überörtlicher Bedeutung war. Im Gebäude waren (zumindest teilweise) geförderte Mietwohnungen sowie eine nutzungsneutrale Erdgeschosszone zu errichten. Ein entsprechendes Gutachten bzw. ein Gesamtkonzept mussten diese Voraussetzungen belegen.

Erfolgte eine Neuerrichtung von Mietwohnungen, belief sich die Höhe der Förderung auf 25% der Grundkosten lt. Kaufvertrag (bzw. des Verkehrswertes, wenn dieser geringer war). Wurde hingegen ein Bestandsbau erworben und im Rahmen einer sog. „Größeren Renovierung“ entsprechend adaptiert, konnte mit 20% des Verkehrswertes der Bausubstanz gerechnet werden. Die Berechnung bezog sich dabei immer auf den Anteil für geförderte Mietwohnungen. Welche Unterstützung zum Tragen kam, richtet sich u.a. nach den Baukosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche; 2024 lag der Wert bei

€ 2.500,- netto (darüber zählte als Neubau, darunter als Renovierung). Zusätzlich konnten Zuschlagspunkte für die bodensparende (Nach-)Nutzung eines bereits bebauten Grundstückes bzw. bei Denkmalschutz die Förderung erhöhen.

Neben der Anpassung der Fördervoraussetzungen wurde mit dem Landesgesetzblatt 66/2021 die Bezeichnung „Mobilisierung von Grundstücken“ gestrichen und die Inhalte in andere Paragraphen verpackt.

Mit Inkrafttreten des neuen Wohnbauförderungsgesetzes (gültig ab 01.01.2025) hat sich die Rechtslage grundlegend geändert (S.WGF 2025 § 23 Abs 2 Z 2 sowie S.WFV 2025 § 11 Abs 5): Wird die Errichtung von Mietwohnungen gefördert, dürfen die höchstzulässigen Beträge für Grund- und Aufschließungskosten sowie das Entgelt aus deren Finanzierung unter bestimmten Voraussetzungen um bis zu 50% überschritten werden. Dazu zählt die Errichtung auf einem bereits bebauten Grundstück, wenn dieses innerhalb einer Ortskernabgrenzung bzw. in strategisch wichtiger Lage im Siedlungsschwerpunkt liegt – jeweils nachzuweisen durch ein schlüssiges Gesamtkonzept; Abriss und Neubau oder (Um-)Nutzung des Bestandes sind zweitrangig. Weiters können die jeweilige Standortgemeinde bzw. die LandINVEST davon profitieren, wenn sie als Akteure am Bodenmarkt auftreten.

Direkte Mittel aus der Wohnbauförderung sind bei dieser Neuregelung keine vorgesehen und durch die höheren Kosten steigen die Mieten leicht an; nur für Bezieher der Wohnbeihilfe erfolgt dabei keine Mehrbelastung. Trotz höherer Mieten kann dies aber zur Unterstützung der aktiven Bodenpolitik beitragen: Geförderter Mietwohnbau wird leichter realisierbar, weil sich beim Erwerb von potenziellen Grundstücke die Verhandlungsposition verbessert und auch Flächen in zentraleren Lagen wieder relevant werden. Aus bodenpolitischer Sicht nachteilig ist der Aspekt, dass Grundbesitzer hier nun ggf. höherer Preise durchsetzen können.

2.2 Weitere bodenpolitische Maßnahmen

Über das Raumordnungsgesetz sowie die Wohnbauförderung hinausgehend sind zur Unterstützung der Gemeinden, die heimische Bevölkerung ausreichend mit leistbarem Wohnraum zu versorgen, weitere Ansätze denkbar bzw. stehen zusätzliche Möglichkeiten zur Verfügung:

- **Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde**
Sind Gemeinden in der Lage, Grundstücke selbst zu besitzen bzw. zu erwerben, haben sie noch mehr Möglichkeiten, die Siedlungsentwicklung aktiv mitzugestalten. Der Ankauf von entsprechenden Flächen erfolgt für den Wohnbau (meist geförderter Mietwohnbau), aber auch für sonstige kommunale Zwecke; auch im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen kann die Gemeinde vorübergehend als Grundeigentümer aufscheinen.
- **Kooperation mit Wohnbauträgern**
Insbesondere dann, wenn verdichtete Bebauungsformen (meist im Geschoßwohnbau – Eigentums-, Miet- bzw. Mietkaufwohnungen) umgesetzt werden sollen, kommt meist die Kompetenz und Erfahrung von (gemeinnützigen oder gewerblichen) Bauträgern zum Einsatz. Dass Gemeinden selbst als Bauherrn auftreten ist und bleibt die Ausnahme. Ob die betroffenen Grundstücke im Besitz der jeweiligen Bauträger sind, die Wohnungen mit Baurechtslösungen geschaffen werden oder im Auftrag der Gemeinde entstehen, ist dabei zweitrangig.

Teil II Analyse

3 Befragung & Datenerhebung

Der vorliegenden Evaluierung liegt eine Vollerhebung unter allen Salzburger Gemeinden zugrunde. Die Befragung und Datenerhebung hat ausschließlich in Form von Telefoninterviews stattgefunden; die Dauer dieser Gespräche ist im Schnitt mit rund 30 Minuten zu beziffern, hat in Einzelfällen aber deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen.

Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte dabei nach dem Gesichtspunkt, in wessen Aufgabenbereich die Thematik in der Gemeinde fällt bzw. wer die betreffenden Fragestellungen am besten beantworten kann; vorausgegangen ist dem jeweils eine Abklärung in der jeweiligen Gemeinde. IdR wurde mit Bürgermeister*innen, Amtsleitern oder Bauamtsleitern gesprochen, vereinzelt aber auch mit den zuständigen Ortsplanern.

Grundlage der Befragungen war ein umfassender Interview-Leitfaden, welcher auf jenem der Studie von 2019 aufgebaut hat und um einige relevante Fragestellungen ergänzt worden ist (siehe Anhang Kap. 9). Schwerpunktmäßig wurde darin der Einsatz der Raumordnungsinstrumente gemäß ROG, LEP und S.WGF abgefragt, aber auch die Bedeutung weiterführender bodenpolitischer Maßnahmen wurde beleuchtet. Ziel war es, insbesondere ein Stimmungsbild einzufangen und die Hintergründe / Beweggründe der einzelnen Gemeinden für die Anwendung der verfügbaren Steuerungsinstrumente zu ermitteln, aber auch die Entwicklung / Veränderung der letzten rund fünf Jahre zu beleuchten und mögliche Änderungen gegenüber der Befragung zur Studie 2019 zu eruieren. Das Dokument diente als interner Gesprächsleitfaden, er wurde nicht an die Gemeinden verschickt. Bewusst verzichtet wurde auf das Abfragen exakter Zahlen, da der dafür erforderliche Aufwand für die Gemeinden nicht zumutbar erschien und den vorgegebenen Zeitrahmen gesprengt hätte.

Die Fragestellungen wurden von den Gesprächspartnern mitunter sehr unterschiedlich detailliert beantwortet. Die Gründe dafür reichen von der sehr differenzierten Ausgangslage in den einzelnen Gemeinden (geographische Lage, Gemeindegröße, Anzahl der möglichen Fälle, etc.) über den Stellenwert des Themas in der Gemeinde allgemein bis hin zum persönlichen Engagement jedes Einzelnen. Die Ergebnisse der Befragungen spiegeln jeweils die Situation in den Gemeinden wider, sind aber immer auch von der persönlichen Einschätzung der Interviewpartner abhängig und somit subjektiv geprägt.

4 Datenaufbereitung & -auswertung

Die Ergebnisse der Evaluierung, ob die einzelnen Instrumente in den Gemeinden aktuell bzw. rückblickend auf die vergangenen fünf Jahre Anwendung finden bzw. gefunden haben, wurden tabellarisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien und Gesichtspunkten ausgewertet. Neben den statistisch erfassbaren Werten konnte im Rahmen der Befragungen weiters eine Vielzahl zusätzlicher Informationen über den Umgang mit den verfügbaren Steuerungsinstrumenten und sonstigen bodenpolitischen Maßnahmen in den einzelnen Gemeinden in Erfahrung gebracht werden; diese werden – wenn möglich – in der textlichen Beschreibung wiedergegeben.

Obwohl die Datenerhebung auf Gemeindeebene stattgefunden hat, wurden die Erkenntnisse in der Analyse ausschließlich nach verschiedenen Gesichtspunkten gebündelt und nur anonymisiert verwendet; der Modus der Studie von 2019 wurde somit beibehalten. Die Interviewpartner wurden darüber jeweils im Vorfeld in Kenntnis gesetzt.

Bei der Auswertung wurden im Wesentlichen drei Ebenen betrachtet: Landesdurchschnitt, Bezirksebene und Gemeindegrößenklassen. Wie oben beschrieben, sind in den einzelnen Gemeinden die Gründe für die Anwendung bzw. die Nicht-Nutzung der verschiedenen Optionen sehr vielfältig und komplex. Klar hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass es meist mehrere Lösungsansätze gibt, um entsprechende Ergebnisse in der Siedlungsentwicklung zu erzielen, und die Nicht-Anwendung einzelner Werkzeuge somit nicht zwingend negativ zu beurteilen ist.

Die Tatsache, ob die untersuchten Raumordnungsinstrumente zum Einsatz kommen oder nicht, hängt meist von einer Vielzahl von Faktoren ab. Ausschlaggebend sind etwa die geographischen Voraussetzungen, die Funktion der einzelnen Gemeinde oder die Bevölkerungsstruktur (Bsp. Zu- oder Abwanderungsgemeinde), aber auch der individuelle Bedarf sowie das bewusste Engagement einer Gemeinde, Wohnraumschaffung aktiv zu unterstützen. Somit ermöglicht oft nur die Sicht aus mehreren Blickwinkeln etwaige Muster und Verteilungen zu erkennen.

Da die Anzahl der Gemeinden in den Bezirken stark differiert, sind die Vergleiche der jeweiligen Prozentwerte zwar aussagekräftig, könnten aber leicht zu Fehlinterpretationen verleiten. Bestes Beispiel dafür ist die Stadt Salzburg, welche als eigenständiger Bezirk geführt wird: kommt hier ein Instrument zum Einsatz, bedeutet dies 100% in der statistischen Darstellung. Um dieses Übergewicht zu vermeiden, wurde die Stadt Salzburg diesmal in den Diagrammen zur Darstellung der einzelnen Bezirke ausgenommen. Zusätzlich auch die absoluten Zahlen gegenüber zu stellen, ist für die Auswertungen sehr hilfreich.

Analog zu Teil I wurden auch bei der Analyse der Evaluierungsergebnisse (Teil II) die gesetzlich verankerten Raumordnungsinstrumente sowie die weiteren bodenpolitischen Maßnahmen, welche den Gemeinden für die Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus, insbesondere aber des geförderten Mietwohnbaus, zur Verfügung stehen, getrennt voneinander behandelt. Neben der textlichen Interpretation sollen Graphiken dabei helfen, die Übersicht über die Anwendung der verschiedenen Instrumente zu veranschaulichen. Dies erfolgt meist aufgeschlüsselt nach Bezirken sowie nach Gemeindegrößenklassen. Um den beschreibenden Text nicht zu überfrachten, wurden alle übrigen Diagramme und Tabellen im Anhang untergebracht.

Um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wurden entsprechend den graphischen Darstellungen auch im Textteil die politischen Bezirke des Landes Salzburg mit den Gaunamen bezeichnet (Bsp. Bezirk Salzburg-Umgebung = Flachgau).

5 Instrumente der Raumordnung & sonstige Ansätze – Anwendung und Erfahrung

Die Herausforderungen in der Siedlungsentwicklung sind groß und v.a. haben sie sich im Lauf der vergangenen Jahrzehnte verändert: ökologische und ökonomische Aspekte, geänderte familiäre Strukturen, der demographische Wandel, Veränderungen in der Arbeitswelt und vieles andere mehr. Um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden, sind die Gemeinden mitunter stark gefordert.

5.1 Wohnbaustrategien der Gemeinden

Nachhaltige Siedlungsentwicklung ist eine Herausforderung, bietet aber auch Chancen. Ein wesentlicher Baustein dabei ist eine **aktive Bodenpolitik**, welche gemäß Analyse der Interviews im Landesdurchschnitt in rund 51% aller Gemeinden mehr oder weniger intensiv betrieben wird. Auffallend dabei ist, dass Gemeinden mit geringerer Einwohnerzahl hier meist weniger aktiv sind als mittelgroße und große Gemeinden; in Kommunen mit über 10.000 Einwohner erreicht der Wert rund 71%.

Aktive Bodenpolitik umfasst neben der Anwendung verschiedener Raumordnungsinstrumente aber auch **gemeindeeigene Konzepte und Richtlinien zur Siedlungsentwicklung**, welche idR von der Gemeindevertretung abgesegnet werden. Selbst wenn viele Gemeinden eine gewisse Strategie verfolgen, so ist doch nur in wenigen Fällen (etwas über 4%) ein tatsächlich festgeschriebenes Konzept (z.B. Baudichtekonzept) vorhanden; auch hier dominieren die Gemeinden mit über 10.000 Einwohner.

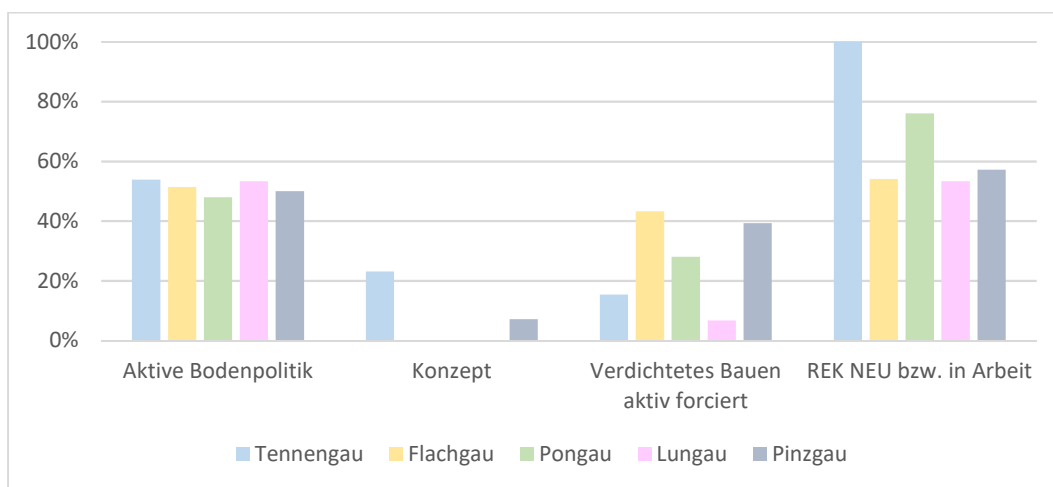


Abb. 1: Wohnbaustrategien der Gemeinden nach Bezirken

Die Ressource Boden ist begrenzt, der sparsame Umgang damit eines der wesentlichsten Raumordnungsziele; entsprechende Maßnahmen sind somit eine zwingende Notwendigkeit und ein wesentlicher Beitrag für leistbares Wohnen. Das bewusste **Forcieren von verdichtetem / bodensparendem Bauen** wird in den einzelnen Gemeinden jedoch sehr unterschiedlich gehandhabt: ist die Flächenverfügbarkeit limitiert und sind die Grundstückspreise höher, wird idR ressourcenschonender mit den Flächen umgegangen. In peripher gelegenen und ländlich geprägten Räumen wird der Flächenverbrauch aber häufig großzügiger gehandhabt als in urbanen Gebieten und dichter besiedelten Regionen. Ist dies im Lungau mit rund 7% ein eher untergeordnetes Thema, so spielt es im Flachgau, aber auch im Pinzgau mit 40% und mehr eine wichtige Rolle. Auch ist eine Abhängigkeit hinsichtlich der Gemeindegrößenklassen zu erkennen: in Gemeinden ab 5.000 Einwohner findet dieses Instrument in nahezu 50% Anwendung. Etwas überraschend ist das Vorgehen einer Flachgauer Gemeinde, die in den Bebauungsplänen die Errichtung von Reihenhäusern ausschließt und verdichtete Bauformen – zumindest in dieser Form – somit nicht zulässt.

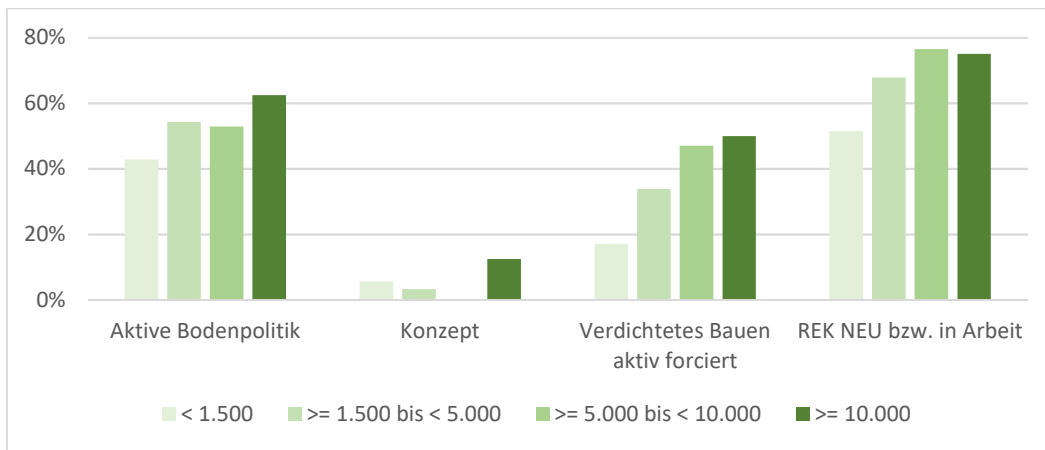
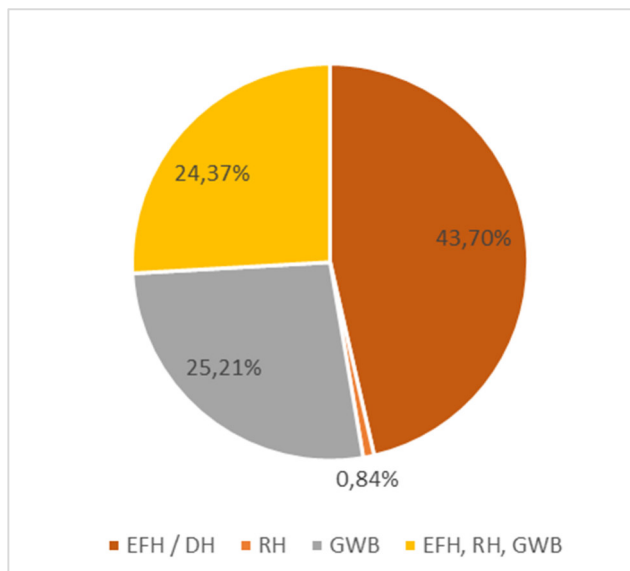


Abb. 2: Wohnbaustrategien der Gemeinden nach Gemeindegrößenklassen

In den Interviews wurde auch die Frage gestellt, welche **Art der Bebauung** – bezogen auf alle neu errichteten Wohnbauten – in den letzten rund fünf Jahren schwerpunktmäßig umgesetzt worden ist. Hier geht der Trend nach wie vor eindeutig Richtung Einfamilienhaus; landesweit liegt der Wert bei knapp 44%, im Flachgau bei knapp 1/4, im Lungau hingegen erreicht er fast 87%! Selbst wenn in je rund 1/4 aller Gemeinden entweder der Geschosswohnbau oder gemischte Bauformen dominieren, ist hier noch Luft nach oben, wenn man den Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ernst nehmen möchte.



War der Neubau in den letzten Jahren landesweit rückläufig, so ist in de facto allen Gemeinden die Nachverdichtung ein wichtiges Thema. Ob Ausbau, Aufbau oder Zubau, durch das Anpassen der Bebauungspläne und das Anheben der Maximaldichte wurden vielfach die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Das **Räumliche Entwicklungskonzept (REK)** ist das Instrument der Gemeinden für den langfristigen Planungshorizont der örtlichen Raumordnung. Gemäß ROG 2009 ist diese verpflichtende Grundlage den übergeordneten Planungen anzupassen. Da es aber keine Sanktionen gibt und das „alte“ REK (= vor Inkrafttreten des ROG 2009) aus Sicht der Gemeinden Vorteile und v.a. mehr Handlungsspielraum bietet, sind aktuell noch viele REKs in Verwendung, die teilweise fast 30 Jahre alt sind. Dies trifft auf rund 1/3 aller Gemeinden zu; Pongau und Pinzgau stechen dabei mit 40% und mehr besonders hervor. Dazu beigetragen hat auch, dass seit 2015 wieder Teilabänderungen dieser alten REKs zulässig sind, was vorher nicht mehr möglich war. Neue Zielvorgabe, wie etwa die verpflichtende Auseinandersetzung mit dem Thema „förderbarer Wohnbau“ werden somit oft vernachlässigt. Aktuell gibt es in nahezu 2/3 aller Gemeinden (fast 65%) ein REK NEU bzw. ist ein neues REK in Arbeit. Im Tennengau sind damit bald alle Gemeinden auf Stand, im Pongau rund 76%; in den restlichen Bezirken beträgt der Wert 54-57%. Das Bild der verstärkten Aktivitäten in größeren Gemeinden ist auch in Zusammenhang mit dem REK feststellbar: während kleinere Gemeinden deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen, haben Gemeinden ab 5.000 Einwohner zu teilweise weit über 70% bereits ein REK NEU bzw. sind auf dem Weg dorthin.

Abb. 3: Art der Bebauung: neu entstandene Gebäude 2019-2024

Das **Räumliche Entwicklungskonzept (REK)** ist das Instrument der Gemeinden für den langfristigen Planungshorizont der örtlichen Raumordnung. Gemäß ROG 2009 ist diese verpflichtende Grundlage den übergeordneten Planungen anzupassen. Da es aber keine Sanktionen gibt und das „alte“ REK (= vor Inkrafttreten des ROG 2009) aus Sicht der Gemeinden Vorteile und v.a. mehr Handlungsspielraum bietet, sind aktuell noch viele REKs in Verwendung, die teilweise fast 30 Jahre alt sind. Dies trifft auf rund 1/3 aller Gemeinden zu; Pongau und Pinzgau stechen dabei mit 40% und mehr besonders hervor. Dazu beigetragen hat auch, dass seit 2015 wieder Teilabänderungen dieser alten REKs zulässig sind, was vorher nicht mehr möglich war. Neue Zielvorgabe, wie etwa die verpflichtende Auseinandersetzung mit dem Thema „förderbarer Wohnbau“ werden somit oft vernachlässigt. Aktuell gibt es in nahezu 2/3 aller Gemeinden (fast 65%) ein REK NEU bzw. ist ein neues REK in Arbeit. Im Tennengau sind damit bald alle Gemeinden auf Stand, im Pongau rund 76%; in den restlichen Bezirken beträgt der Wert 54-57%. Das Bild der verstärkten Aktivitäten in größeren Gemeinden ist auch in Zusammenhang mit dem REK feststellbar: während kleinere Gemeinden deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen, haben Gemeinden ab 5.000 Einwohner zu teilweise weit über 70% bereits ein REK NEU bzw. sind auf dem Weg dorthin.

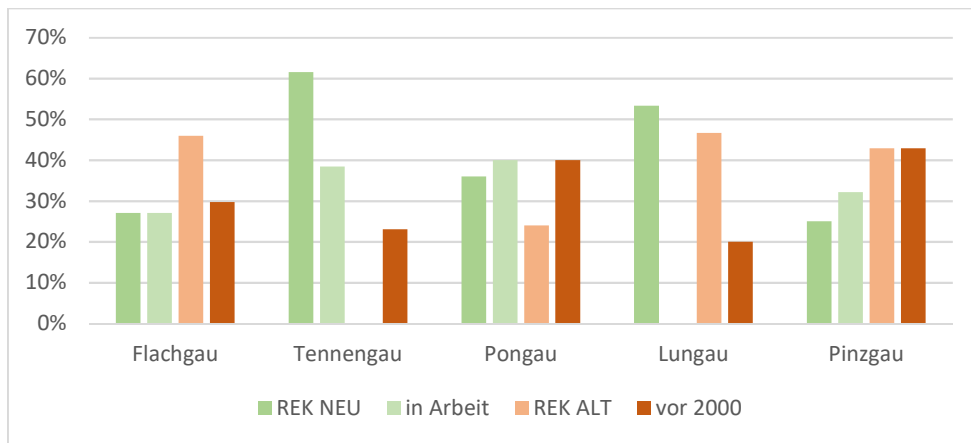


Abb. 4: Räumliche Entwicklungskonzepte – aktueller Stand nach Bezirken

5.2 Relevante Instrumente im ROG

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Gestaltung des Siedlungsraumes und somit bei der Siedlungsentwicklung, insbesondere aber bei der Sicherstellung für Flächen für den förderbaren (Miet-)Wohnbau, hält der Gesetzgeber eine Reihe von Steuerungsinstrumenten bereit. Manche davon sind verpflichtend, andere wiederum eröffnen zusätzliche Chancen, die Siedlungsentwicklung aktiv zu steuern. Ob diese im ROG 2009, im LEP 2022 bzw. im S.WFG 2015 gesetzlich verankerten Möglichkeiten in den einzelnen Gemeinden zur Anwendung kommen oder nicht, hängt von vielen Faktoren ab: geographische Lage, Bevölkerungsstruktur, Engagement der handelnden Personen oder der politische Wille sind nur einige ausschlaggebende Kriterien.

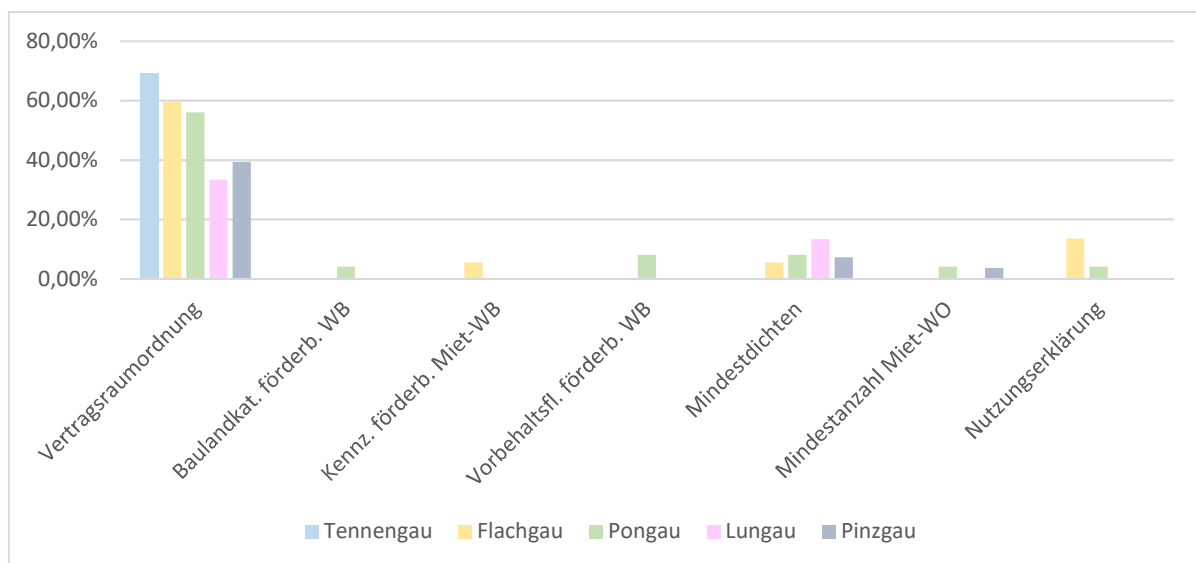


Abb. 5: Raumordnungsinstrumente des ROG

5.2.1 Vertragsraumordnung (§18)

Die Bedeutung der Vertragsraumordnung als Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung wird von den Gemeinden weitgehend als wesentlich und wirkungsvoll eingestuft. Das Werkzeug ist – wie bereits bei der Erhebung vor fünf Jahren, jenes, das bei weitem am häufigsten zur Anwendung kommt. Über 50% aller Gemeinden greifen in unterschiedlicher Intensität und Regelmäßigkeit darauf zurück.

Der Schwerpunkt lag in den letzten Jahren v.a. im Tennengau (69,23%); hier ist eine Zunahme gegenüber 2019 um 80% zu verzeichnen. Gefolgt wird dieser von Flachgau (59,46%) und Pongau (56%), deutlich rückläufig hingegen ist der Pinzgau (fast -34% gegenüber 2019). Ähnlich gering, wenn auch in den

letzten Jahren um rund 25% gestiegen ist der Wert im Lungau. Bemerkenswert ist der Einsatz der Vertragsraumordnung in den bevölkerungsstärksten Gemeinden (ab 10.000 Einwohner) mit 87,5% sowie die starke Zunahme in den kleinen Gemeinden (< 1.500 EW) mit 28,57% und somit einer Steigerung um 67,08% gegenüber 2019.

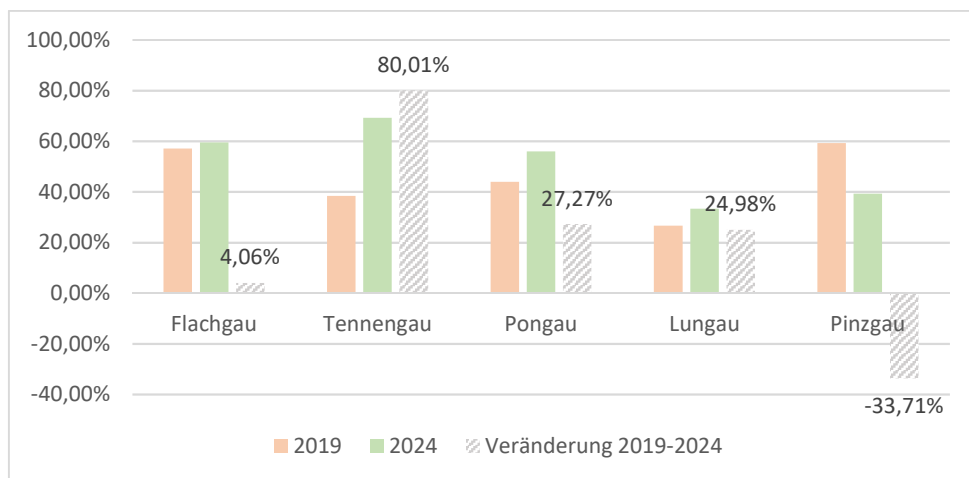


Abb. 6: Vertragsraumordnung – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

Landesweit ist die Anwendung der Vertragsraumordnung im Vergleich zu 2019 mit knapp 52% annähernd gleichgeblieben, obwohl bei der Befragung vor fünf Jahren rund 75% aller Gemeinden angegeben haben, dieses bodenpolitische Werkzeug künftig verstärkt nutzen zu wollen. Der Grund, warum vielerorts die Vertragsraumordnung in den letzten Jahren weniger, in manchen Gemeinden gar nicht zum Einsatz gekommen ist, liegt mitunter aber auch daran, dass weniger Flächen aktiviert werden konnten oder diese zu klein waren, um entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

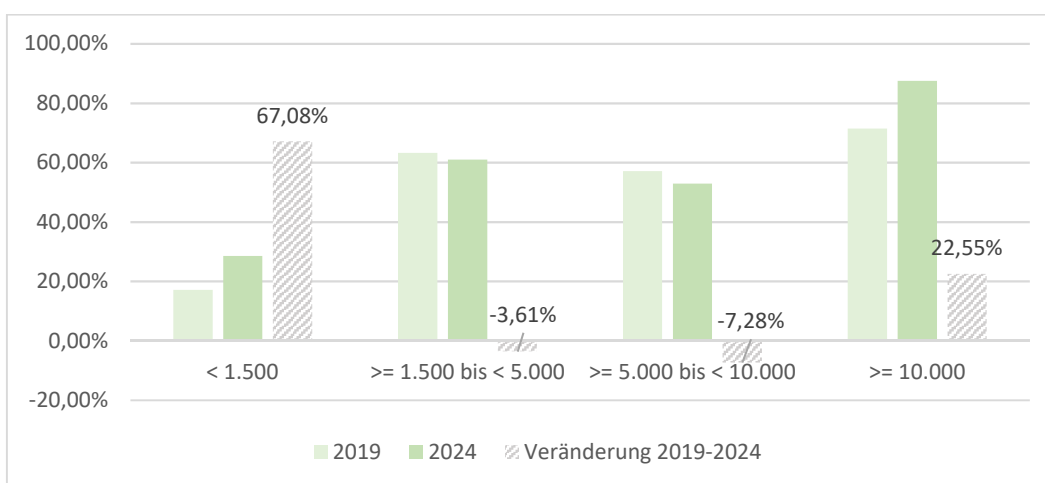


Abb. 7: Vertragsraumordnung – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen

Die Motivation, dieses Instrument einzusetzen, wird mehrheitlich damit begründet, leistbares Wohnen durch die Gemeinde zu forcieren, aber auch Planungssicherheit und das Unterbinden von Spekulationsverkäufen spielen eine Rolle. In manchen Gemeinden wird die Anwendung der Vertragsraumordnung durchaus partnerschaftlich gesehen: der Grundbesitzer kann seine Flächen mit guter Wertsteigerung verkaufen, leistet im Gegenzug aber auch einen Beitrag für die Allgemeinheit, indem er einen Teil beispielsweise günstiger verkauft oder Teilflächen für die Infrastruktur der Gemeinde zur Verfügung stellt. Der Anteil bewegt sich meist zwischen 30% und 50%, den Rest darf der Grundeigentümer selber verwerten (Eigenbedarf oder Verkauf am freien Markt). Eine Besonderheit ist an dieser Stelle aus dem Pinzgau zu vermelden: eine Gemeinde trifft hier Vereinbarungen, wonach jeweils 10% aus dem Verkaufserlös am freien Markt der Gemeinde zur Finanzierung von Baulandsicherungsmodellen zukommt.

Vor dem Hintergrund des Spannungsfeldes zwischen dem hoheitlichen Handeln der Gemeinde im Zuge des Widmungsaktes einerseits und deren zivilrechtlichen Tätigwerden als Vertragspartner andererseits sind die Vertragsinhalte von großer Bedeutung. Definiert werden idR das Ausmaß der neu gewonnenen Baulandfläche, der Grundstückspreis, eine Bebauungsfrist oder ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde, aber auch die Kostenübernahme / -beteiligung für die Aufschließung. In Regionen, in denen der Preisdruck nicht so groß ist, spielt die Vorgabe von günstigeren Preisen häufig nur eine untergeordnete bzw. keine Rolle. Bedenken bestehen in einer größeren Pinzgauer Gemeinde bei Bauträgerprojekten, da die Kostenminimierung durch einen günstigeren Bodenpreis meist nicht an die Wohnungskäufer bzw. Mieter weitergegeben wird. Fest steht aber: je häufiger die §18-Verträge eingesetzt werden, desto höher ist die Akzeptanz in der Bevölkerung, da für alle klar ist, wie die Vorgehensweise aussieht und eine einheitliche Gangart bei Widmungswünschen gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße sind meist Untergrenzen definiert; ab 2.000-3.000 m² ist eine gängige Größenordnung. Schwerpunktmäßig wird Vertragsraumordnung in Zusammenhang mit Baulandsicherungsmodellen eingesetzt. Manche Gemeinden nutzen das Instrument aber konsequent auch bei anderen Baulandwidmungen.

Die Gründe, warum in manchen Gemeinden die Vertragsraumordnung keine oder nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt, sind vielfältig. Angeführt wird neben der vermuteten rechtlichen Unsicherheit sowie befürchteter Probleme bei der Umsetzung meist die Tatsache, dass bislang kein Bedarf bestanden hat, was wenig glaubwürdig erscheint. Manche sehen in der Maßnahme mehr eine Erpressung der Grundeigentümer als die Chance der Gemeinde, lenkend in die Entwicklung einzugreifen, in anderen Gemeinden wiederum steht die Politik der Vertragsraumordnung ablehnend gegenüber.

Unterstützung durch einen Rechtsbeistand, Schulungen im Rahmen des SIR-Seminarprogramms sowie Hilfestellung und Aufklärungsarbeit seitens der LandINVEST werden hier gerne in Anspruch genommen und haben die Situation in den letzten Jahren deutlich verbessert. Durch die Verfassungsänderung im Sommer 2024, bei der das Koppelungsverbot aufgehoben worden ist, sind nun neue Möglichkeiten gegeben; somit ist hier eine gewisse Entspannung zu erwarten. Dies ist jedoch erst im ROG zu verankern (eine Novellierung ist bis März 2025 geplant). Vielen Befragten war diese Neuregelung bislang unbekannt, sie erwarten sich davon aber mehr Rückhalt.

Alternativ zur Vertragsraumordnung kommen teilweise Optionsverträge (insbesondere bei Projekten mit Bauträgern), manchmal auch Erklärungen der Grundeigentümer (v.a. bei Einzelparzellen) oder mündliche Vereinbarungen (Stichwort Handschlagqualität) zum Einsatz. Leider ist nach wie vor festzustellen, dass das Instrument bei einigen Akteuren wenig bekannt ist bzw. die politischen Entscheidungsträger sehr zurückhalten damit umgehen.

5.2.2 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§30 Abs1 Z 2a)

Obwohl diese Baulandkategorie bereits mit der ROG-Novelle 2017 eingeführt worden ist, hat neben der Stadt Salzburg bislang erst eine Gemeinde im Pongau davon Gebrauch gemacht; auf dem betroffenen Areal wurden 43 Wohneinheiten im Geschoßwohnbau errichtet, das Projekt in der Stadt Salzburg ist erst in Planung. Im Rahmen der Studie 2019 hat allerdings rund 1/4 aller Gemeinden Interesse daran bekundet, auch wenn häufig nur eine sehr vage Vorstellung davon bestanden hat. Rund 16% wollten damals das Instrument in den nächsten Jahren und somit im Evaluierungszeitraum auch tatsächlich einsetzen.

Unklar ist Vielen insbesondere der konkrete Mehrwert der neu geschaffenen Kategorie; viele beurteilen die Möglichkeiten der künftigen Bebauung als Einschränkung. Argumente wie „nicht erforderlich“, „kein Bedarf“ oder „politisch nicht erwünscht“ sind aber meist der Rubrik Unwissenheit zuzuschreiben. Dass mögliche (neu zu widmende) Fläche nicht im Siedlungsschwerpunkt liegen, wird ebenfalls als Begründung genannt. Dass damit aber auch eine Chance gegeben wäre, Entwicklungsplanungen leichter

durchsetzen zu können bzw. die Bodenpreise einzudämmen, ist bislang nur vereinzelt im Bewusstsein der Gemeinden verankert. Etwas verwirrend scheint für Viele auch der Begriff „förderbarer Wohnbau“ zu sein, der häufig mit geförderten Mietwohnungen gleichgesetzt wird und somit zu einer Fehlinterpretation führt.

Im Rahmen der Erstellung eines neuen REK sind Überlegungen dazu in den betroffenen Gemeinden idR zumeist in Diskussion, vereinzelt ist diese Widmungskategorie im bestehenden (neuen) REKs geplant. Ob diese schlussendlich zum Einsatz kommt, ist damit jedoch nicht gesagt. Bei allen anderen Gemeinden, insbesondere jenen mit einem alten REK, ist das Thema wenig präsent bzw. in den Ausschüssen oder der Gemeindevertretung bis jetzt noch nicht auf der Tagesordnung gestanden.

5.2.3 Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten und Wohnheime mit Handelsnutzung (§39a)

Dieses Werkzeug ist erst seit August 2021 im ROG enthalten und noch wenig bekannt. Bislang haben erst zwei Flachgauer Gemeinden davon Gebrauch gemacht und bereits Projekte umgesetzt. Entstanden ist dabei je eine Sockelzone mit Einzelhandelsnutzung und darüber auf mehreren Etagen jeweils rund 25 geförderte Mietwohnungen. Einmal wurde dabei die Möglichkeit genutzt, Wohnraum im Betriebsgebiet zu schaffen, eine Besonderheit, welche diese Kennzeichnung zulässt.

5.2.4 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§42)

Die Ausweisung solcher Vorbehaltsflächen ermöglicht der Gemeinde, aktiv in die Art der Nutzung einzugreifen und diese bewusst im Sinne der Siedlungsentwicklung zu steuern. Es besteht bereits seit den 1990er-Jahren, wurde bislang jedoch nur ganz vereinzelt genutzt (erstmalig im Jahr 2012 in Flachau). Waren es bei der Erhebung 2019 fünf Gemeinden, bei denen dieses Instrument zum Einsatz gekommen ist, so waren es in den vergangenen Jahren zwei Kommunen im Pongau, wobei 60 bzw. 40 Mietwohnungen entstanden sind. In Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen REK wird idR meist aber auch über dieses Werkzeug diskutiert.

Ausschlaggebend für die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau ist natürlich die Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Vorrangig betrifft dies die Lage etwa im Nahbereich leistungsfähiger ÖV-Systeme oder im Siedlungsschwerpunkt (zwingende Voraussetzung!) sowie den Grundstückspreis (die Wohnbauförderung sieht gedeckelte Grund- und Anschließungskosten vor). Ein Großteil der Interviewpartner gibt zu bedenken, dass entsprechende Flächen nur sehr beschränkt verfügbar bzw. kaum zu bekommen sind.

Die überwiegende Zahl der Befragten sehen in diesem Steuerungsinstrument keinen Mehrwert, sondern vielmehr eine Einengung bei der Siedlungsentwicklung. Teilweise bestehen auch Bedenken dahingegen, dass aufgrund der Befristung von 10 Jahren allenfalls so lange nicht gebaut wird, bis der Vorbehalt wegfällt und die Fläche dann nicht mehr plangemäß genutzt werden muss. Weiters haben einige Gemeinden Sorge vor zu dichter Verbauung oder dass die erforderliche Infrastruktur (Kindergarten, Schule, etc.) nicht rasch genug nachgezogen werden kann. Häufig lässt sich das Argument, dass bislang kein Bedarf bestanden hat bzw. keine Notwendigkeit dafür gesehen wurde, eher damit erklären, dass man sich in der Gemeinde mit dem Thema noch nicht wirklich auseinandergesetzt hat bzw. der politische Wille dafür nicht gegeben ist. Nichts desto trotz hat auch der geförderte Miet- und Eigentumswohnbau in vielen Gemeinden Bedeutung, die Umsetzung wird jedoch u.a. über die Vertragsraumordnung bzw. direkt mit potenziellen Wohnbauträgern geregelt.

5.2.5 Festlegungen im Bebauungsplan (§50 ff)

Festlegungen im Bebauungsplan, welche auf die Mindestdichte oder die Anzahl der zu errichtenden Mietwohnungen abzielen, sind bei den Gemeinden nicht sonderlich beliebt. Lediglich in der Stadt Salzburg sowie in je zwei Gemeinden im Flachgau, Pongau, Lungau und Pinzgau finden Angaben zur **Mindestdichte** Eingang in den Bebauungsplan der Grundstufe. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Konzentration in Gemeinden der Größenklasse 1.500-5.000 Einwohner. Festlegungen dazu werden allerdings vielfach anderwärtig getroffen; Vertragsraumordnung, Bauplatzerklärung oder Einzelvereinbarungen sind nur Beispiele dafür. Auch Baudichtekonzepte wie in Kap. 5.1 beschrieben oder kleinere Parzellenzuschnitte sind ein Lösungsansatz. Eine Pongauer Gemeinde etwa verfolgt den Weg, auf Parzellen über 700 m² den Bauherrn zur Errichtung von mindestens zwei Wohneinheiten zu verpflichten. Werden Geschößwohnbauten realisiert, sind idR keine diesbezüglichen Vorgaben erforderlich, da ohnehin davon auszugehen ist, dass das maximal Mögliche aus der verfügbaren Fläche herausgeholt wird. Vergleicht man die Werte zwischen 2019 und 2024, so sind die Schwankungen in Prozent zwar groß, täuschen aber aufgrund der geringen Fallzahlen; der Rückgang beträgt landesweit rund 1/3, in den einzelnen Bezirken teilweise bis 100%.

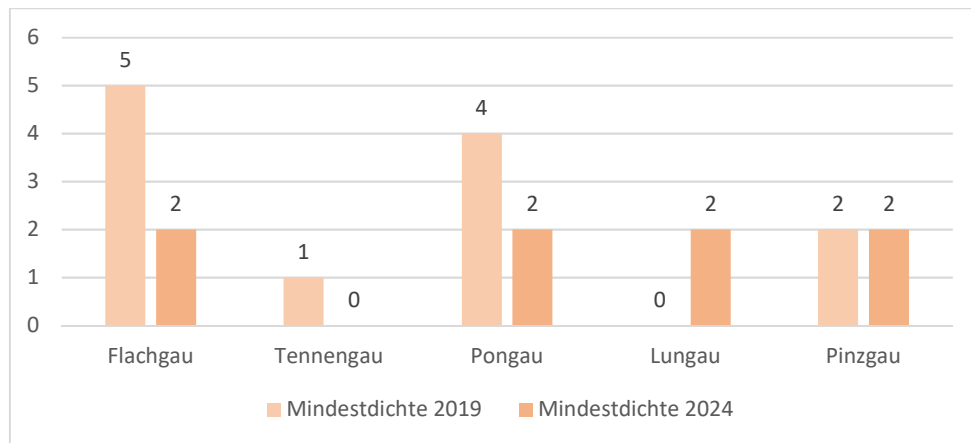


Abb. 8: Festlegung von Mindestdichten im BBP – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

Angaben zur **Anzahl der zu errichtenden Mietwohnungen** können Inhalt eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe sein, diese Möglichkeit wird jedoch noch seltener in Betracht gezogen. Lediglich in zwei Gemeinden innergebirg sowie in der Stadt Salzburg wird diese Möglichkeit genutzt. Im Geschößwohnbau erfolgen entsprechende Regelungen aber durchaus, wenn auch auf andere Art und Weise. Der Rückgang gegenüber der Studie 2019 beträgt 75%, darf aber bedingt durch die geringen Fallzahlen nicht überbewertet werden.

Wurde ein REK NEU erarbeitet bzw. ist dieses aktuell in Ausarbeitung, sind darin beide Werkzeuge mitunter vorgesehen, aber noch nicht zur Anwendung gekommen bzw. stehen erst zur Diskussion.

5.2.6 Bauland-mobilisierende Maßnahmen

Ist Bauland als solches gewidmet, sollte es auch in absehbarer Zeit konsumiert werden. Insbesondere in früheren Zeiten erfolgten Umwidmungen aber auch „auf Vorrat“, sie belasten aktuell die Baulandbilanzen und behindern ggf. die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden.

▪ Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (§ 77b)

Vor 2018 gewidmetes und bislang nicht konsumiertes Bauland soll durch das Instrument mit der Kurzbezeichnung IBB mobilisiert werden; dieses besteht seit 2018 und wurde mit 2023 erstmals schlagend. Somit waren die Gemeinden im Jahr 2024 damit beschäftigt, sämtliche unbebauten Baulandgrundstück auf eine mögliche Abgabepflicht hin zu prüfen. Eine Reihe von Ausnahmen – allen voran das Geltend-machen von Eigenbedarf – führten jedoch nur selten zum angestrebten

Ziel, Bewegung in den Bodenmarkt zu bringen. Eine mobilisierende Wirkung ist bislang nur vereinzelt festzustellen; dies dürfte sich ggf. ändern, wenn die „Schonfrist“ für den Eigenbedarf abgelaufen ist (also ab 2033).

Grundeigentümer zum Veräußern ihrer Baulandparzellen zu bewegen, kann positiv sein, um die Baulandreserven auch nutzen zu können. Manche Gemeinden sehen dies aber auch kritisch, da die Flächen naturgemäß an den Bestbieter und oft nicht an Einheimische gehen. Ebenfalls wenig Freude hat man teilweise mit Bauträgern, die insbesondere größere Areale aufkaufen, da der Bedarf an weiteren Wohnungen aktuell mitunter nicht gegeben ist und v.a. die erforderliche Infrastruktur (Kindergarten, Schule, etc.) nicht mithalten kann. Wenig Anreiz, Bauland zu mobilisieren (durch eigene Nutzung oder Verkauf), betrifft die relativ geringe Abgabenhöhe, welche den Grundeigentümern meist wenig belastet und bei einem späteren Verkauf dem Preis zugeschlagen werden wird.

Sehr unterschiedlich umgegangen wird mit allfälligen Rückwidmungswünschen. Mag es in ungünstigen Lagen sogar von Vorteil sein, um die Baulandbilanz zu bereinigen, so ist dies bei Parzellen in Gunstlagen kritisch zu sehen. Der Zugang der Gemeinden dazu ist sehr unterschiedlich und vielfach politisch mitbestimmt. Theoretisch können Rückwidmungen jederzeit wieder zu Bauland werden; um Spekulationen vorzubeugen verhängt eine Pinzgauer Gemeinde aber eine Sperrfrist für 10 Jahre (ob dies rechtlich haltbar ist, wird erst geprüft).

Flächendeckend sehr einhellig waren die Aussagen zur Abwicklung der Aufgaben um den IBB. Der damit verbundene hohe Verwaltungsaufwand hat zu massiven Verstimmungen geführt; „viel Lärm um Nichts“ zählt dabei noch zu den gemäßigten Aussagen. Einen Vorteil haben manche Gemeinden allerdings auch erkannt: es besteht nun ein vollständiger Überblick hinsichtlich aller Baulandreserven bzw. einiger Nachverdichtungspotenziale. Weitgehend unbekannt ist die Tatsache, dass der Abgabenertrag für Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik zweckgebunden ist.

▪ **Befristung von Baulandneuwidmungen (§ 29)**

Im Gegensatz zu früheren Jahren erfolgt in nahezu allen Gemeinden mittlerweile eine Neuausweisung von Bauland ohnehin nur mehr anlassbezogen, wenn zumindest ein grober Plan des künftigen Bauprojektes vorliegt. Vorratswidmungen gehören somit de facto der Vergangenheit an (Ausnahme: je eine Gemeinde im Flachgau und Pinzgau). Die verpflichtende Befristung kommt diesem Vorgehen entgegen und wird grundsätzlich positiv gesehen. Sie schafft Bewusstsein in der Bevölkerung, was in den letzten Jahren vieler Orts zu einer geringeren Anzahl von Widmungsanfragen geführt hat; Neuwidmungen werden meist zeitnah konsumiert. Aus einer Gemeinde kam sogar die Anregung, die Befristung auf fünf Jahre zu senken, um schneller Bewegung in den Bodenmarkt zu bringen.

Nachteilig ausgewirkt hat sich in den vergangenen Jahren allerdings die Corona-Krise, massive Preissteigerungen beim Bauen sowie die KIM-Verordnung, welche teilweise die Finanzierung von Bauprojekten erschwert hat, sodass neu gewidmete Bauparzellen teilweise noch nicht bebaut werden konnten. Nicht wirklich nachvollziehbar ist das Argument der oben erwähnten Flachgauer Gemeinde, welche nach dem Motto „was man hat, hat man“ Baulandknappheit vorbeugen möchte und somit großzügiger umwidmet.

Vereinzelt versuchen Grundbesitzer durch geringfügige Aktivitäten auf dem betroffenen Grundstück, wie etwa das Ausheben der Baugrube, die zeitliche Befristung von Baulandwidmungen auszuhebeln. Diese Parzellen erhalten dadurch den Status „bebaut“, bleiben aber de facto unbenutzt; die Errichtung einer Nebenanlage (z.B. Garage, Gartenhütte) reicht nicht aus. Hilfreich und von einigen Interviewpartnern angeregt wäre eine Darstellung der Befristungen im SAGIS, um einen raschen Überblick über den Status quo in einer Gemeinde zu erhalten; dies ist aktuell (noch) nicht der Fall.

Unabhängig von der Baulandbefristung, welche seit 2018 in Kraft ist, hat eine Pongauer Gemeinde bereits vor fast 10 Jahren im Rahmen des neuen REK einen Vertrag mit allen Grundeigentümern

zur Bebauung innerhalb von 10 Jahren abgeschlossen; dies wird strikt eingehalten und war bislang weitgehend friktionsfrei.

▪ Einlösen von Nutzungserklärungen

Im Zeitraum 2000-2017 war jeder Grundeigentümer im Falle einer Baulandneuwidmung verpflichtet, eine Nutzungserklärung abzugeben, welche im Falle einer ausbleibenden Verwertung und Nutzung des Grundstückes eine Rückwidmung androhte. Diese Vereinbarungen wurden zwar vorschriftsmäßig unterfertigt, aber de facto nur dem Akt beigelegt und nicht weiterverfolgt, auch wenn keine Bebauung stattgefunden hat. Das Instrument war und ist politisch umstritten. Vereinzelt – in fünf Flachgauer sowie einer Pongauer Gemeinde – werden die alten Nutzungserklärungen noch herangezogen, allerdings ohne idR die nicht finanzierbare, aber erforderliche Ablöse (falls Investitionen getätigt worden sind) zu erstatten. Alleine der „sanfte Druck“ kann jedoch manchmal ausreichen, das betroffene Grundstück einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

5.3 Möglichkeiten und Vorgaben im LEP

5.3.1 Neue Regelungen im LEP – Übersicht

Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungskonzeptes 2022 haben die Gemeinden künftig teils strengere Regelungen in der Siedlungsentwicklung zu beachten. In all jenen Gemeinden, die derzeit an einem neuen REK arbeiten bzw. gerade damit fertig geworden sind, sind diese Neuerungen in die Diskussion eingeflossen und wurden in der Planung berücksichtigt; das sind etwas mehr als 1/4. Nicht damit befasst haben sich allerdings durch die Bank all jene Gemeinden, die bereits ein neues REK haben (Fertigstellung 2022 oder früher) bzw. die nach wie vor mit einem alten REK arbeiten. Neu geschaffen wurden die LEP-Umsetzungspartnerschaften. Etwas erstaunt musste im Rahmen der Befragungen festgestellt werden, dass weder der Begriff noch die Beschaffenheit oder Einsatzmöglichkeiten dieser Partnerschaften in den Gemeinden bekannt sind.

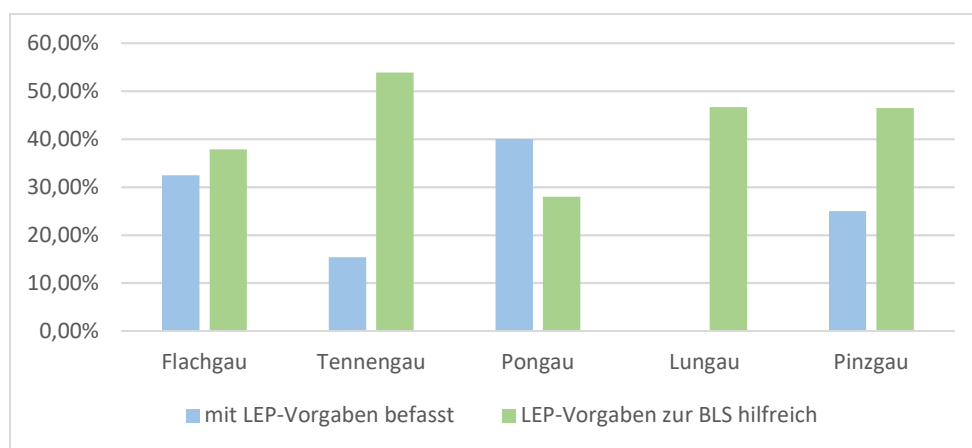


Abb. 9: Reaktionen auf die Vorgaben im LEP 2022 nach Bezirken

5.3.2 Baulandsicherungsmodelle

Im Gegensatz zur künftigen Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentrum, dürfen Baulandsicherungsmodelle gemäß LEP-Vorgaben auch außerhalb realisiert werden. Voraussetzung ist allerdings die Beachtung einer Reihe von Qualitätsvorgaben, welche bei den Gemeinden allerdings nur bedingt gut ankommen. Die Vorgaben umfassen Standortkriterien, aber auch Planungs- und Bebauungsgrundlagen, welche je nach örtlichen Gegebenheiten mehr oder weniger stark in die bislang gelebte Praxis (störend) eingreifen können. Mit deutlich über 50% am höchsten scheint die Akzeptanz im Tennengau, auf weniger Gegenliebe stoßen die neuen Vorgaben hingegen im

Pongau mit nur 28%. Gemeinden, in denen aktuell keine Baulandsicherungsmodelle geplant oder umgesetzt werden, haben dazu meist (noch) keine Meinung.

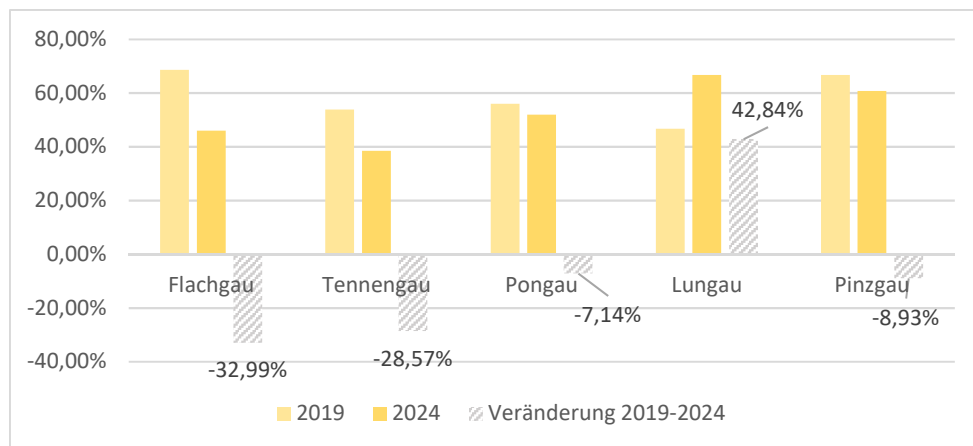


Abb. 10: Baulandsicherungsmodelle – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

Landesweit ist in den vergangenen fünf Jahren mit über 13% ein Rückgang bei der Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen festzustellen; im Flach- und Tennengau mit um die 30% ist der Rückgang am größten, im Lungau hingegen konnte eine Zunahme um über 40% festgestellt werden. Nichts desto trotz wurden solche Modelle in 52% aller Gemeinden, jedoch in unterschiedlicher Anzahl, Größe und Gestaltung geplant und teilweise bereits umgesetzt. Betrachtet man hingegen die Aktivitäten nach Gemeindegrößen, so ist insbesondere ein Rückgang in den mittleren Kategorien zu beobachten.

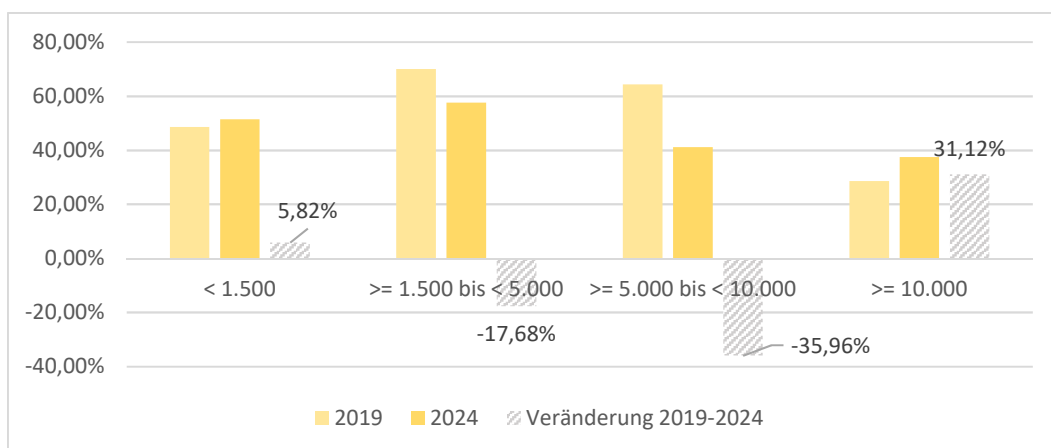


Abb. 11: Baulandsicherungsmodelle – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen

Bei allen Bemühungen der Raumordnung, mehr Bewusstsein für den sparsamen Umgang mit der begrenzt vorhandenen Ressource Boden in die Köpfe der Bevölkerung sowie der Multiplikatoren in den Gemeinden zu bringen, so überwiegt mit 69% nach wie vor die Bebauung mit dem klassischen Einfamilienhaus. Immerhin bei rund 22% ist zumindest eine Mischbebauung mit Geschoßwohnbau zu verzeichnen, selbst wenn auch hier das Einfamilienhaus idR dominiert; Baulandsicherungsmodelle mit reiner Mehrparteienhausbebauung sind die Ausnahme. Auffallend dabei ist, dass die Planung zu 60% durch die Kommunen selbst bzw. sonstige Akteure erfolgt ist, die LandINVEST hingegen nur bei 40% der in Erfahrung gebrachten Projekte beteiligt ist / war.

Auch was die Grundstücksgrößen betrifft ist noch viel Luft nach oben. Selbst wenn es Vorzeigeprojekte mit kleinen Grundstückszuschnitten von knapp 200 m² gibt, so liegen diese bei 46% aller Baulandsicherungsmodelle um die 500 m², bei 41% hingegen bei 600 m² und darüber. In einigen Gemeinden wird nur das effektive Bauland bei der Größenangabe angeführt, doch selbst wenn Teile der Liegenschaft als Grünland ausgewiesen sind, so sind diese Flächen Teil des Baulandsicherungsmodells und somit in die Größenangaben miteinzubeziehen. Allenfalls könnte durch eine geschickte Planung dadurch sogar

mit kleineren Parzellen das Auslangen gefunden und somit für mehr Wohnraumsuchenden hier leistbares Wohnen realisiert werden.

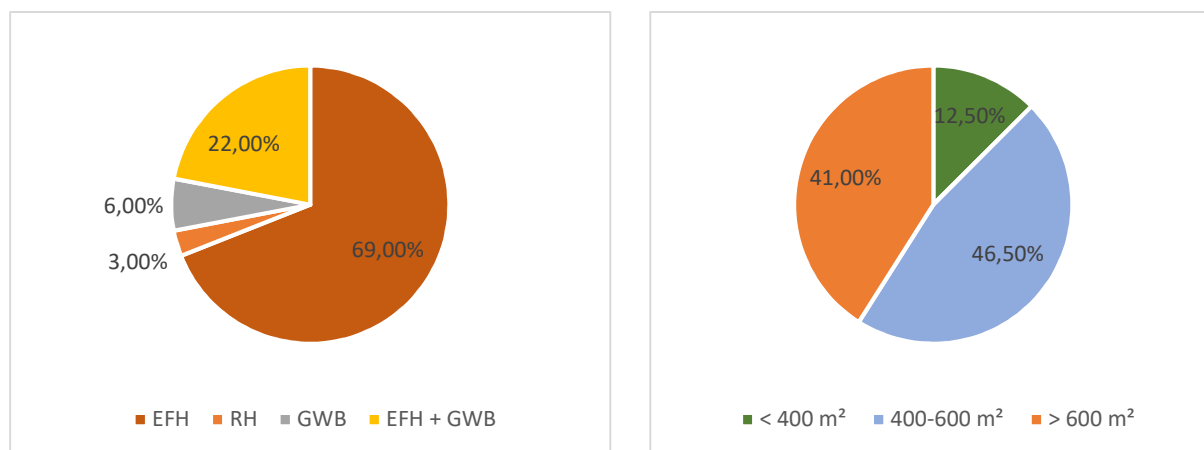


Abb. 12: Baulandsicherungsmodelle – Art der Bebauung und Grundstücksgrößen

5.4 Mobilisierung von Grundstücken mit Wohnbau-förderung

Obwohl das Instrument bis zu seinem Ablauf Ende 2024 nahezu 10 Jahren – mehrfach novelliert und angepasst – zur Verfügung gestanden ist, haben es nur einige wenige Gemeinden tatsächlich genutzt bzw. nutzen können. Zum einen sind passende Objekte oft nicht greifbar bzw. die zwingende Nutzung in Kombination mit Wohnen nicht geplant / gewünscht oder es fehlen schlichtweg die finanziellen Mittel. Vielen ist diese Unterstützungsmöglichkeit auch immer noch kaum bis gar nicht bekannt.

Haben bei der Umfrage zur Studie 2019 knapp 1/4 aller Gemeinden Interesse daran gezeigt, so konnten in den vergangenen Jahren nur in drei Gemeinden (jeweils eine im Flachgau, Pongau und Lungau Liegenschaften erworben werden bzw. gibt es konkrete Planungen und Gespräche diesbezüglich. In einigen Gemeinden wurde das Werkzeug im Anlassfall diskutiert, letztendlich aber nicht genutzt. In einer Pongau Gemeinde ist die Frustration groß, da ein Projekt trotz großem Engagement schlussendlich aufgrund unklarer Datenlage an der finanziellen Unterstützung des Landes gescheitert ist.

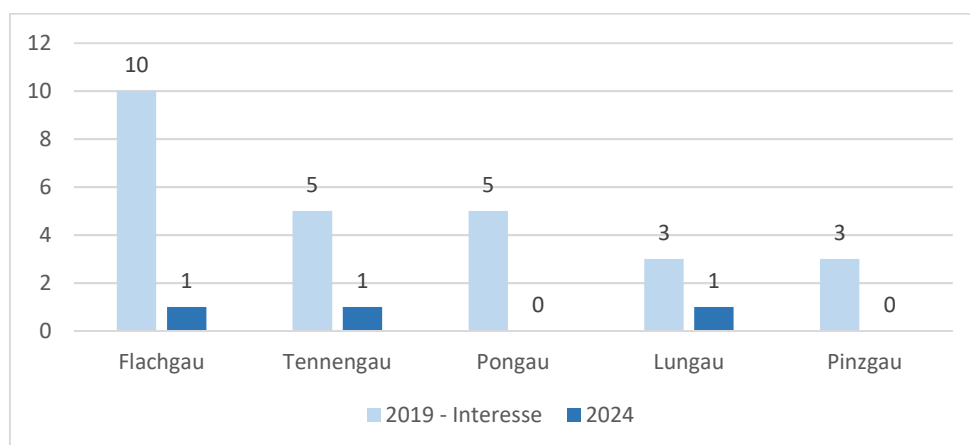


Abb. 13: Mobilisierung von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

Ob durch die Neuregelung im S.WFG 2025 bzw. in der dazugehörigen Verordnung die Umsetzung von Projekten mit gefördertem Mietwohnbau forciert werden kann, ist abzuwarten. Potenzielle Flächen sind dadurch ggf. etwas leichter zu erwerben, gleichzeitig ist aber die Konkurrenz am Bodenmarkt groß und der Spielraum im geförderten Mietwohnbau begrenzt.

5.5 Weitere bodenpolitische Maßnahmen

5.5.1 Gemeindeeigene Grundstücke

Die angespannte Finanzlage vieler Gemeinden macht es zusehends schwieriger, selber Baulandgrundstück anzukaufen und auf diesem Weg die Siedlungsentwicklung mitzugestalten. Landesweit ist der Trend abgesehen von einem leichten Rückgang aber in etwa gleichgeblieben. Betrachtet man die Entwicklung in den einzelnen Bezirken, so sind doch größere Unterschiede festzustellen: während im Flachgau in den letzten Jahren deutlich weniger Gemeinden in der Lage waren, Flächen anzukaufen, ist der Anteil im Lungau hingegen merklich gestiegen. In einigen wenigen Gemeinden gibt es quasi Tochterfirmen der Gemeinden, die sich um diese Agenden kümmern.

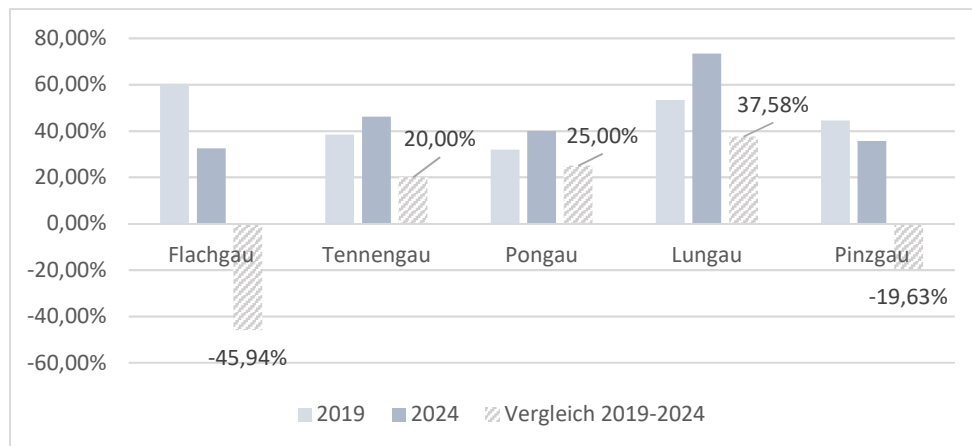


Abb. 14: Ankauf von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

Analyziert man die Entwicklung anhand der Gemeindegrößenklassen, so ist ein starker Rückgang in der Kategorie 5.000-10.000 Einwohner zu beobachten, in den kleineren Gemeinden hingegen konnte ganz entgegen dem Trend der finanziellen Lage eine Steigerung um 30% festgestellt werden.

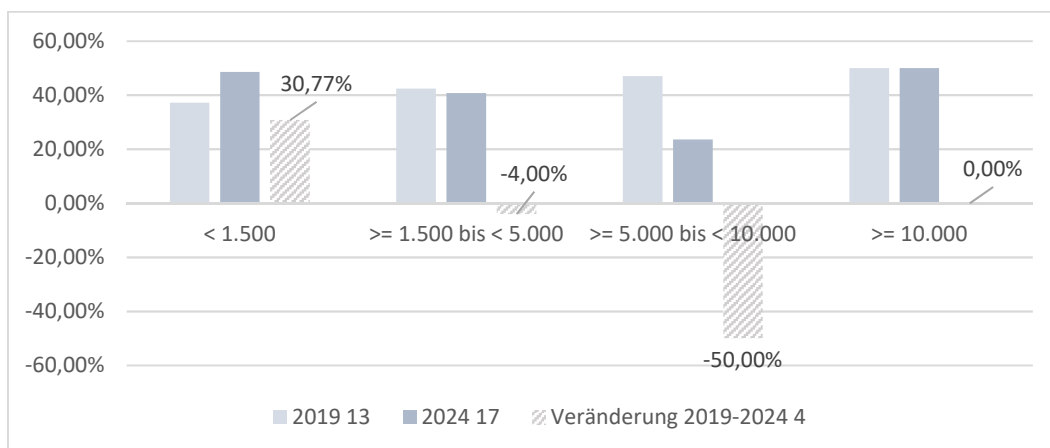


Abb. 15: Ankauf von Grundstücken – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen

5.5.2 Kooperation mit Wohnbauträgern

Tätigkeiten von Wohnbauträgern und damit die Errichtung idR von Geschoßwohnbauten gibt es in mehr als 3/4 aller Gemeinden. Im Vergleich zur Befragung 2019 ist die Tendenz rückläufig, was u.a. auf die aktuell hohen Baukosten und die dadurch stagnierende Nachfrage zurückzuführen ist. Wird Wohnraum von einem Bauträger – gemeinnützig oder gewerblich – geschaffen, ist dieser im überwiegenden Fall auch Grundeigentümer, die Varianten Baurecht oder im Auftrag der Gemeinde auf deren Grund und Boden tätig zu sein, machen in Summe nur knapp 25% aus; häufiger Baurechtsgeber sind etwa die Österreichischen Bundesforste.

Aus raumplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar ist ein Gemeinderatsbeschluss in einer Pongauer Gemeinde, der den Geschoßwohnbau generell ausschließt. Selbst wenn Geschoßwohnbau gerne mit Hochhäusern gleichgestellt wird, so sind auch Mehrparteienhäuser mit nur wenigen Wohneinheiten, sog. Kleingeschoßwohnbauten, zu dieser Kategorie zu zählen und diese sind selbst in der ländlichsten Gegend verträglich ins Siedlungsbild einzugliedern. Der Anteil der Tätigkeit von Wohnbauträgern in Gemeinden unter 1.500 Einwohner ist im Landesvergleich am geringsten; hier ist in den vergangenen Jahren ein Minus von über 50% festzustellen. Umso überraschender ist die Information einer Lungauer Gemeinde, welche gerne Geschoßwohnbau umgesetzt hätte, aber bislang am Desinteresse der Bauträger gescheitert ist.

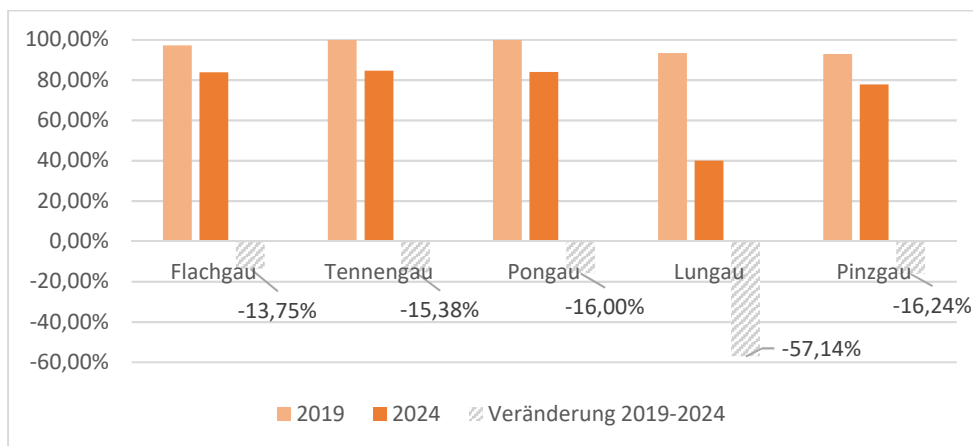


Abb. 16: Kooperation mit Wohnbauträgern – Entwicklung 2019-2024 nach Bezirken

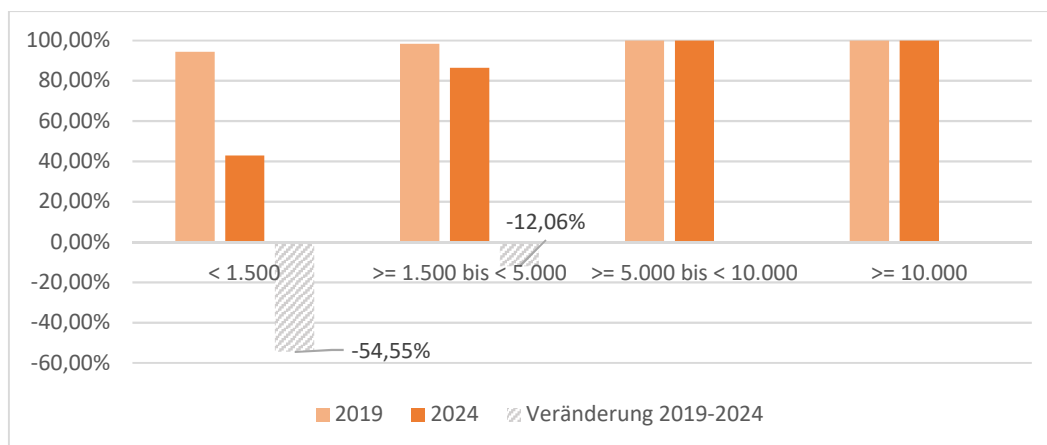


Abb. 17: Kooperation mit Wohnbauträgern – Entwicklung 2019-2024 nach Gemeindegrößenklassen

5.6 Beurteilung der Steuerungsinstrumente durch die Gemeinden

Im Rahmen der flächendeckenden Befragung aller Gemeinden wurden die untersuchten Werkzeuge und Steuerungsinstrumente von den Interviewpartnern durch die Bank als sinnvoll, nützlich und brauchbar bewertet, lediglich rund 10% zeigten sich damit unzufrieden. Selbst wenn es da und dort Verbesserungsbedarf gibt und die verschiedenen Instrumente in den Gemeinden oft sehr unterschiedliche Bedeutung und Relevanz haben, so ist der grundsätzliche Tenor überall gleich: bei konsequenter Anwendung der Raumordnungsinstrumente sind die Gemeinden in der Lage, in der Bodenpolitik sowie in der Siedlungsentwicklung eine aktive Rolle zu übernehmen und die Zukunft bewusster (mit)zugestalten.

Der Einsatz der Raumordnungsinstrumente ist neben den individuellen Gegebenheiten und Bedürfnissen in den einzelnen Gemeinden auch stark von der Politik sowie den handelnden Personen abhängig. Manche stehen neuen Instrumenten sehr skeptisch gegenüber bzw. haben wenig bis kein Interesse daran, Neues auszuprobieren; teilweise wird früheren Möglichkeiten nachgetrauert (Bsp. Einzelbewilligungen für weichende Bauernkinder). Andere wiederum sehen es sehr wohl als eine Aufgabe der Gemeinden, die Siedlungsentwicklung aktiv mitzugestalten, sind für kreative Zugänge aufgeschlossen und können sich auch schärfere Regelungen vorstellen.

Raumordnung ist eine sehr komplexe Materie und fordert insbesondere Gemeinden mit dünner Personaldecke. Unterstützung erfolgt dabei durch die **Ortsplaner**, welche alle als wichtige Ansprechpartner bei diversen Raumordnungsfragen angesehen werden, aber auch ein wichtiges Bindeglied zum Land Salzburg und den zuständigen **Sachbearbeitern** sowie zum Rechtsreferat darstellen. Die Unterstützung seitens der Ortsplaner sowie des Landes wird als überwiegend gut beurteilt. Um bei Verfahren die Situation noch besser beurteilen zu können, wurde von einigen Gemeinden angeregt, dass die Sachbearbeiter des Landes vermehrt Vor-Ort-Termine wahrnehmen sollten.

5.7 Wünsche und Anregungen der Gemeinden

Den Rahmen für Aktivitäten in der Siedlungsentwicklung bilden schwerpunktmäßig die Bestimmungen im ROG, im LEP, aber auch in den verschiedenen Regionalprogrammen. Aufgrund der heterogenen Struktur des Landes ist es eine schwierige Aufgabe, Regelungen zu definieren, die für alle Beteiligten passend erscheinen. Bei allen Bemühungen sind manche Vorgaben und Entscheidungen nicht immer für alle nachvollziehbar und mitunter schwer zu akzeptieren. Manche Gemeinden wünschen sich daher eine Stärkung der Gemeindeautonomie, ein besseres Verständnis der Aufsichtsbehörde für die Strukturen und die damit verbundenen Herausforderungen im ländlichen Raum sowie Ausnahmeregelungen etwa für Abwanderungsgemeinden. Aber auch eine bessere Abstimmung der in Verfahren eingebundenen unterschiedlichen Fachabteilungen wurde angeregt.

Zur Unterstützung der Gemeinden sowie dem besseren Verständnis der Vorgaben und Regelungen werden neben dem bereits bestehenden und von vielen Gemeinden sehr gut angenommenen Angebot im Rahmen der SIR-Seminare bei den Interviews weitere Schulungsangebote – auch in den Bezirken – sowie Unterlagen in Form von Leitfäden, Handbüchern, etc. als hilfreich bezeichnet.

6 Resümee

Aufgabenstellung der vorliegenden Evaluierung war es, die praktische Anwendung der verschiedenen Raumordnungsinstrumente und weiterer bodenpolitischen Maßnahmen zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus durch die Gemeinden zu erfassen und zu analysieren sowie die Entwicklung und möglichen Veränderungen der vergangenen fünf Jahre zu beleuchten. Die Datenerhebung erfolgte wie bereits bei der Studie 2019 durch eine [Befragung sämtlicher Gemeinden](#) (diesmal ausschließlich in Form von Telefoninterviews); dafür wurde der Interviewleitfaden überarbeitet und um relevante Fragestellungen ergänzt.

Die Umfrage hat zwar auf Gemeindeebene stattgefunden, die dabei gewonnenen Daten wurden jedoch nur in anonymisierter Form sowie nach verschiedenen Kriterien und Gesichtspunkten gebündelt (z.B. nach Bezirken oder Gemeindegrößenklassen) verwendet bzw. veröffentlicht. Die statistisch aufbereiteten Informationen vermitteln zum einen ein Bild der aktuellen Situation, spiegeln aber auch die Entwicklung der vergangenen Jahre wieder. Eruiert wurden weiters die Beweggründe für den Einsatz der einzelnen Werkzeuge sowie die dabei gemachten Erfahrungen gesammelt, aber auch die Gründe für eine allfällige Nicht-Anwendung hinterfragt und ggf. alternative Lösungsansätze dokumentiert.

Die Sicherstellung von Flächen für Wohnzwecke – insbesondere für den förderbaren Wohnbau – zählt zu den zentralen raumplanerischen Aufgaben einer jeden Gemeinde. Den verschiedenen Raumordnungsinstrumenten kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, die Kommunen bei den Herausforderungen einer nachhaltigen Siedlungs- und Gemeindeentwicklung zu unterstützen. Diese sind insbesondere im ROG, im LEP sowie im S.WFG bzw. S.WFV festgeschrieben; zusätzlich sind weiterführende bodenpolitische Maßnahmen relevant.

Die Zahl der dafür zur Verfügung stehenden [Instrumente zur Unterstützung des \(förderbaren\) Wohnbaus](#) ist groß; manche sind verpflichtend, andere wiederum eröffnen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Sie werden von den Gemeinden sehr unterschiedlich intensiv genutzt. Die Gründe dafür sind – wie in Kapitel 5 beschrieben – vielfältig und komplex. Aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen in den einzelnen Gemeinden sind nicht immer alle Steuerungsinstrumente relevant und sinnvoll; mitunter können sehr unterschiedliche Ansätze zu entsprechenden Lösungen führen oder ein Instrument ist schlichtweg nicht erforderlich und zielführend. Unter Zuhilfenahme dieser Instrumente und sonstigen Maßnahmen hat die Gemeinde aber die Möglichkeit, die Siedlungsentwicklung bewusst zu lenken und zu gestalten; eine Chance, die genutzt werden sollte.

Manche Gemeinden sind hier ausgesprochen aktiv in der Vorgehensweise, andere wiederum glauben sich in einem starken Abhängigkeitsverhältnis zu den potenziellen Grundeigentümern und sehen wenig Spielraum und somit nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten. Abhängig ist dies jedoch meist von den handelnden Personen selbst bzw. vom politischen Willen. Je konsequenter die Werkzeuge angewendet werden, desto höher ist idR die Akzeptanz in der Bevölkerung und die Möglichkeit der aktiven Siedlungsentwicklung und -gestaltung. Um ein vorausblickendes, zielgerichtetes Agieren zu gewährleisten, haben einige Gemeinden spezifische Konzepte und Richtlinien erarbeitet, welche idR konsequent verfolgt werden.

Das mit Abstand am häufigsten verwendete Werkzeug ist nach wie vor die Vertragsraumordnung; über 50% aller Gemeinden greifen darauf in unterschiedlicher Intensität und Regelmäßigkeit zurück. Alle anderen Steuerungsinstrumente kommen vergleichsweise wenig zum Einsatz; der Tenor ist dabei gegenüber 2019 de facto gleichgeblieben. Werden gewisse Raumordnungsinstrumente nicht genutzt, ist dies u.a. mit der Scheu vor vorausschauender Planung, mitunter auch mit dem Fehlen von politischem Mut und Durchsetzungskraft, aber auch mit einem gewissen Informationsdefizit zu erklären. Nach wie vor unbefriedigend sind die Möglichkeiten, gewidmetes, aber bislang ungenutztes Bauland zu mobilisieren; ein wirksames Instrument dazu steht bei vielen Gemeinden ganz oben am Wunschzettel.

Nichts desto trotz: die überwiegende Mehrheit der Interviewpartner hat die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten als sinnvoll, nützlich und brauchbar eingestuft, lediglich rund 10% zeigten sich damit unzufrieden. Dies entspricht der Bewertung der einzelnen Steuerungsinstrumente in der Ausgangsstudie 2019. Beklagt wurde von wenigen Gemeinden jedoch, dass die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden im ROG kaum Platz finden und der Spielraum für örtliche Besonderheiten de facto nicht gegeben ist. Sie wünschen sich in diesem Zusammenhang manchmal eine breitere Auslegung des gesetzlichen Rahmens.

Da es sich bei der Raumordnung um eine durchaus komplexe Materie handelt, ist in vielen Gemeinden die Unterstützung durch den Ortsplaner sowie eine gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Sachbearbeitern beim Land Salzburg von großer Bedeutung. Waren es bei der Befragung 2019 rund 34% der Gemeinden, die eine stärkere Unterstützung durch die zuständige Abteilung 10 des Landes angefordert haben, so scheint die Zufriedenheit in den vergangenen Jahren auf über 75% gestiegen zu sein. Trotzdem wurden mehrfach Hilfestellungen in Form von Informationen durch Schulungsangebote, aber auch mittels Leitfäden oder Handbücher angeregt.

Steuerungsinstrumente	Situation aktuell bzw. in den letzten 5 Jahren		Veränderung 2019-2024	
	absolut	%	absolut	%
Vertragsraumordnung	62	52,10%	5	8,77%
Baulandkat. „Förderbarer Wohnbau“	2	1,68%	2	100,00%
Kennzeichnung förderbare Mietwohnbauten mit Handelsnutzung	2	1,68%	2	-
Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau	2	1,68%	-3	-60,02%
Festlegung Mindestdichten im BBP	9	7,56%	-4	-30,80%
Festlegung Mindestanzahl Mietwohnungen im BBP	3	2,52%	-5	-62,52%
Nutzungserklärung	6	5,04%	4	200,00%
Mobilisierung Grundstücke (WBF)	3	2,52%	3	100,00%
Baulandsicherungsmodelle	62	52,10%	-8	-11,43%
Grundstücksankauf dr. Gemeinden	49	41,18%	-9	-15,51%
Kooperation mit Wohnbauträgern	91	76,47%	-22	-19,47%

Abb. 18: Anwendung der Steuerungsinstrumente – Anzahl bzw. Anteil der Gemeinden im Überblick

Teil III ANHANG

7 Gesetzlich verankerte Maßnahmen im Überblick

In der Studie von 2019 wurden die verschiedenen Instrumente ausführlich beschrieben; zum Nachlesen hier nochmals im Anhang, ergänzt um aktuelle Details.

7.1 Relevante Instrumente im ROG

7.1.1 Vertragsraumordnung (§18)

Als Unterstützung zur Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele sind die Gemeinden zu sog. privatwirtschaftlichen Maßnahmen ermächtigt. Diese Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (in Form sog. Raumordnungs-, ROG- oder Baulandverträge) betreffen die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und das Tragen von Infrastrukturkosten; weiters können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel (z.B. Konventionalstrafen) vorgesehen werden. Diese zivilrechtlichen Verträge beinhalten eine konditionale Leistungs- und Gegenleistungsverknüpfung, welche den Grundeigentümer zur Bebauung verpflichtet, wenn die Gemeinde die Voraussetzung (= Umwidmung) dafür schafft. Die Widmung ist somit Bedingung für die Rechtswirksamkeit des Vertrags, aber es besteht kein direkter Zusammenhang mit dem hoheitlichen Akt der Widmung. Trotz der Umstellung des Konzepts auf sog. aufschiebungsbedingte Verträge im ROG 2009 konnten nicht alle rechtlichen Vorbehalte ausgeräumt werden. Gelingen sollte dies mit der Aufhebung des Koppelungsverbot in der Bundesverfassung im Juli 2024; die Umsetzung im Landesrecht ist für Anfang 2025 geplant. Das Instrument ist auch unter der Bezeichnung Raumordnungs- oder Paragraph 18-Verträge bekannt.

7.1.2 Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§30 Abs1 Z 2a)

Diese Baulandkategorie – gültig seit der Novelle 2017 – setzt die Lage im Siedlungsschwerpunkt voraus; auf Grund der Standortgunst besteht bzgl. ihrer Verbauung ein besonderes öffentliches Interesse. Erlaubt ist die Errichtung von Wohnbauten, die in Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind – vom Einfamilienhaus über den Geschoßwohnbau bis zum Wohnheim, aber auch dazugehörige Nebenanlagen, in untergeordnetem Ausmaß auch bestimmte Betriebe und öffentliche Einrichtungen. Ob tatsächlich eine Wohnbauförderung gewährt wird, ist nicht entscheidend.

7.1.3 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§42)

Zur Sicherung von Flächen für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen können im Flächenwidmungsplan Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein entsprechender Bedarf für die nächsten zehn Jahre vorliegt und die Gemeinde, die LandINVEST oder die gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht über geeignete Flächen in ausreichendem Maß verfügen. Verpflichtend sind die Lage im Siedlungsschwerpunkt und die Eignung zur Wohnbebauung sowie eine Mindestgeschoßflächenzahl von 0,7 in der Stadt Salzburg bzw. 0,6 in den sonsti-

gen Gemeinden; eine §18-Vereinbarung mit entsprechendem Inhalt darf nicht vorliegen. Allfällige Eigenbedarfsflächen haben vorbehaltlosfrei zu bleiben. Festzulegen ist weiters die Mindestanzahl der zu errichtenden förderbaren Wohnungen oder die (Wohn)-Nutzfläche. Fällt der Vorbehaltsgrund weg (z.B. durch erfolgte Bebauung) oder erfolgt keine Einlösung (= Bebauung binnen fünf Jahren bzw. 10 Jahren bei unbefristeter Widmung), endet die Wirksamkeit des Vorbehalts und ist somit zu löschen. Seit der Novelle 2017 kann der betroffene Grundeigentümer nach drei Jahren eine Einlösung begehren, wodurch die Gemeinde ggf. unter Zugzwang kommt.

7.1.4 Festlegungen im Bebauungsplan (§50 ff)

Bebauungspläne – zumindest der Grundstufe – sind auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) sowie des Flächenwidmungsplans von der Gemeinde für jene Flächen zu erstellen, die binnen maximal zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen; ausgenommen davon sind etwa Flächen mit einer Größe bis 5.000 m². Der sparsame Bodenverbrauch ist dabei ein wesentliches Ziel. So kann hinsichtlich der **baulichen Ausnutzbarkeit** (in Form der Grundflächen-, Baumassen- oder Geschossflächenzahl) nicht nur die Obergrenze, sondern auch eine Mindestnutzung bzw. ein Nutzungsrahmen definiert werden. Für die Regelung weiterer Details wie etwa die Festlegung der **Mindestanzahl von Wohneinheiten / Mietwohnungen** bietet sich der Bebauungsplan der Aufbaustufe an. Damit kann die Gemeinde noch besser in die Planung und Bebauung steuernd eingreifen bzw. diese in ihrem Sinne bzw. im öffentlichen Interesse beeinflussen.

7.1.5 Bauland-mobilisierende Maßnahmen

Die Baulandmobilisierung betrifft unverbaute, als Bauland gewidmete Flächen. Mit verschiedenen Instrumenten soll verhindert werden, dass brachliegende Baulandreserven eine weitere Baulandausweisung verhindern bzw. bei Neuausweisungen auf weniger ideale Lagen ausgewichen werden muss.

Leider nicht von Erfolg gekrönt war das Instrument der **Nutzungserklärung**. Im Fall einer Baulandausweisung wurden Grundeigentümer in den Jahren 2000-2017 dazu verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes einer Bebauung zuzuführen, ansonsten drohte die Rückwidmung in Grünland. Dies wurde zwar idR nicht umgesetzt, abgeschlossene Vereinbarungen haben nach wie vor Gültigkeit.

Im Gegensatz dazu steht die seit 2018 geltende **zeitliche Befristung bei Baulandneuwidmungen** (§29), bei der automatisch eine Folgewidmung (d.h. ursprüngliche Widmung, Grünland oder Verkehrsflächen) in Kraft tritt, sollte nicht binnen 10 Jahren eine widmungsgemäße Verwendung (= Bebauung) erfolgen. Ausgenommen sind Aufschließungsgebiete oder -zonen; unter bestimmten Voraussetzungen ist eine einmalige Verlängerung der Frist um fünf Jahre zulässig.

Bereits vor 2018 gewidmetes Bauland, welche bis 01.01.2023 nicht konsumiert worden ist, ist mit dem **Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag** (§77b) zu belegen, welchen die Gemeinde von den Grundeigentümern bzw. Baurechtsberechtigten einzuheben hat. Nicht davon betroffen sind Grundstücke im Eigentum von Gemeinden bzw. der LandINVEST sowie Grundeigentümer, die um Rückwidmung angesucht haben; Eigenbedarfsflächen sind erst nach Ablauf von 15 Jahren (= ab 01.01.2033) betroffen. Die Höhe der Abgabe hängt ab von der regionalen Lage sowie der Grundstücksgröße und beginnt bei einem jährlichen Beitrag von € 860; Flächen bis 500 m² bleiben davon unberührt. Der Abgabenertrag ist u.a. für Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik zweckgebunden.

8 Interviewpartner – Übersicht

Gemeindebefragung 2024 - Interviewpartner				
Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum
Sbg. Stadt	Salzburg	Michael Buttler	MA5/03	16.12.24
Tennengau	Abtenau	Christian Quehenberger	BAL	16.09.24
	Adnet	Michael Struber	BAL	16.09.24
	Annaberg-Lungötz	Christian Quehenberger	BAL	16.09.24
	Golling	Leonhard Bergmüller	AL	17.09.24
	Hallein	Matthias Steger	BAL	06.11.24
	Krispl	Rupert Viehauser	AL/BAL	13.09.24
	Kuchl	Martin Brandauer	BAL	17.09.24
	Oberalm	Hans-Jörg Haslauer	Bgm.	16.09.24
	Puch	Markus Wellek	BAL	17.09.24
	Rußbach	Stefan Lanner	Bgm.	13.09.24
	St.Koloman	Herbert Walkner	Bgm.	16.09.24
	Scheffau	Johann Strubreiter	BAL	13.09.24
	Bad Vigaun	Alexander Sartori	Bgm.	26.09.24
Flachgau	Anif	Petraschek Stefan BSc	BAL	07.10.24
	Anthering	Johann Mühlbacher	BAL	19.09.24
	Bergheim	Robert Bukovc	Bgm.	30.09.24
	Berndorf	Johann Stemeseder	Bgm.	26.09.24
	Bürmoos	Yvonne Herzberger	BAL	02.10.24
	Dorfbeuern	Adolf Hinterhauser	Bgm.	04.10.24
	Ebenau	Christian Fagerer	AL/BAL	17.09.24
	Elixhausen	Michael Glück	BAL	19.09.24
	Elsbethen	Erwin Fuchsberger	BAL	04.10.24
	Eugendorf	Eva Rosenhammer	BAL	02.10.24
	Faistenau	Philipp Klaushofer	BAL	08.10.24
	Fuschl	Andreas Schildbeck	AL	25.09.24
	Göming	Werner FRITZ	Bgm.	01.10.24
	Grödig	Gerhard Freinbichler	AL	10.10.24
	Großmain	Simon Schnöll	BAL	25.11.24
	Hallwang	Horst Ebner	AL	18.09.24
	Henndorf	Peter Trickl	BAL	25.09.24
	Hintersee	Paul Weissenbacher	Bgm.	17.09.24
	Hof	Thomas Ließ	Bgm.	18.09.24
	Köstendorf	Rupert Wallner	BAL	23.09.24
	Koppl	Rupert Reischl	Bgm.	02.10.24
	Lamprechtshausen	Roland Wagner	BAL	24.09.24
	Mattsee	Edin Kurtovic	BAL	25.09.24
	Neumarkt	David Egger-Kranzinger	Bgm.	03.10.24
	Nußdorf	Peter Höflmayr	BAL	03.10.24
	Oberndorf	Dieter Müller	BAL	08.11.24
	Obertrum	Gerhard Traußnig	BAL	02.10.24
	Plainfeld	Barbara Rinnerthaler	BAL	03.10.24
	St.Georgen	Albert Auer	BAL	30.09.24
	St.Gilgen	Thomas Leitner	BAL	03.10.24
	Schleedorf	Martina Kogler	BAL	19.09.24
	Seeham	Maria Loiperdinger	BAL	19.09.24
	Straßwalchen	Josef Miedl	Bauamt	24.09.24
Strobl	Christian Zopf	BAL	18.09.24	

Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum	
	Thalgau	Johann Grubinger	Bgm.	26.09.24	
	Wals-Siezenheim	Andreas Santner	BAL	09.10.24	
	Seekirchen	Konrad Pieringer & Rainer Kramser	Bgm. & BAL	12.11.24	
Pongau	Altenmarkt	Hermann Mitterwallner	BAL	14.10.24	
	Bad Hofgastein	Johannes Lindebner	BAL	29.10.24	
	Bad Gastein	Harald Ortner	BAL	16.10.24	
	Bischofshofen	Barbara Zeilinger	OP	16.10.24	
	Dorfgastein	Irmgard Jung	BAL	30.10.24	
	Eben	Robert Horner	AL/BAL	09.10.24	
	Filzmoos	Christoph Gruber	BAL	09.10.24	
	Flachau	Thomas Oberreiter	Bgm.	31.10.24	
	Forstau	Johannes Rettensteiner	AL/BAL	10.10.24	
	Goldegg	Katrin Kreidenhuber	BAL	21.10.24	
	Großarl	Alexandra Rohmoser	BAL	14.10.24	
	Hüttau	Rupert Bergmüller	Bgm.	08.10.24	
	Hüttschlag	Hans Toferer	Bgm.	29.10.24	
	Kleinarl	Wolfgang Viehhauser	Bgm.	15.10.24	
	Mühlbach	Wolfgang Wagner	AL/BAL	15.10.24	
	Pfarrwerfen	Bernhard Weiß	Bgm.	10.10.24	
	Radstadt	Christian Koller	BAL	14.10.24	
	St.Johann	Peter Stadler	BAL	05.11.24	
	St.Martin am Tg.	Alfred Weiß	AL/BAL	08.10.24	
	St.Veit	Margret Jenerwein	BAL	21.10.24	
	Schwarzach	Mag. Manfred Eder	AL	15.10.24	
	Untertauern	Johann Warter	AL/BAL	14.10.24	
	Wagrain	Hans-Peter Kössler	BAL	15.10.24	
Werfen	Stefan Winter	BAL	09.10.24		
	Werfenweng	Gerda Böck-Magos + Martina Dutzler	AL + BAL	08.10.24	
Lungau	Göriach	Waltraud Grall	Bgm.	11.09.24	
	Lessach	Markus Jesner	AL/BAL	12.09.24	
	Mariapfarr	Peter Bauer	AL/BAL	16.09.24	
	Mauterndorf	Josef Wirnsperger	Bauamt	09.09.24	
	Muhr	Rudolf Winter	AL/BAL	10.09.24	
	Ramingstein	Sebastian Tosch	AL/BAL	11.09.24	
	St.Andrä	Heinrich Perner	Bgm.	12.09.24	
	St.Margarethen	Stefan Hofer	AL/BAL	10.09.24	
	St.Michael	Dieter Purkrabek	BAL	10.09.24	
	Tamsweg	Gunda Steinwender	Bauamt	05.11.24	
	Thomatal	Roland Gappmaier	AL/BAL	12.09.24	
	Tweng	Peter Macheiner	AL	09.09.24	
		Unternberg	Andreas Fanninger & Bernhard Knapp	Bgm. & AL/BAL	12.09.24
		Weißpriach	Harald Lick	AL/BAL	11.09.24
		Zederhaus	Edith Gruber	BAL	12.09.24
Pinzgau	Bramberg	Wolfgang Riedlsperger	BAL	27.11.24	
	Bruck	Mario Zöggeler	BAL	25.11.24	
	Dienten	Evelyne Schwaiger	AL/BAL	19.11.24	
	Fusch	Hannes Schernthaner	Bgm.	27.11.24	
	Hollersbach	Barbara Steger	BAL	28.11.24	
	Kaprun	Markus Ebster	BAL	27.11.24	

Bezirk	Gemeinde	Interviewpartner	Funktion	Datum
	Krimml	Erich Czerny	Bgm.	29.11.24
	Lend	Michaela Höfelsauer	Bgm.	25.11.24
	Leogang	Thomas Riedlsperger	BAL	13.11.24
	Lofer	Rupert Stahl	AL/BAL	11.11.24
	Maishofen	Katrin Frank	BAL	11.11.24
	Maria Alm	Mathias Slowiok	BAL	13.11.24
	Mittersill	Christian Pfeiffer	BAL	28.11.24
	Neukirchen	Hans-Peter Tenk	BAL	28.11.24
	Niedersill	Günther Brennsteiner	Bgm.	22.11.24
	Piesendorf	Peter Hartl	BAL	25.11.24
	Rauris	Peter Schwaiger	BAL	26.11.24
	Saalbach-Hinterglemm	Renate Enn	BAL	27.11.24
	Saalfelden	Stefan Magg	Bauamt	03.12.24
	St.Martin bei Lofer	Martina Hammerschmid	BAL	12.11.24
	Stuhlfelden	Josef Voithofer	Bgm.	25.11.24
	Taxenbach	Christian Fankhauser	BAL	26.11.24
	Unken	Andreas Stockklauser	BAL	18.11.24
	Uttendorf	Andreas Innerhofer	BAL	27.11.24
	Viehhofen	Thomas Schernthaner	BAL	21.11.24
	Wald	Walter Kaserer	BAL	28.11.24
	Weißbach	Josef Hohenwarter	BAL	08.11.24
	Zell am See	Silvia Lenz	BAL	02.12.24

9 Interviewleitfaden

Gemeinde / Institution		
Gesprächspartner (Name + Funktion)		
Art des Interviews	<input type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> persönlich
Datum		

Gemeindenummer			
Größe im km ²		Einwohnerzahl	

Bereitstellung von günstigem Bauland und Schaffung von Wohnraum durch Maßnahmen der Gemeinde

a) Anwendung – Erfahrung – Motivation

Grundsätzliches zur aktiven Bodenpolitik			
Wohnbaustrategie der Gemeinde			
Aktive Bodenpolitik:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Konzept der Gemeinde:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Gemeindeeigene Richtlinien:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Sonstiges:	▪		
Art der Bebauung (aktuell, überwiegend)	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend): <input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser: <input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Wird verdichtetes / boden-sparendes Bauen forciert?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Räuml. Entwicklungskonzept NEU (seit ROG-Novelle 2009):	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Datum:
Anmerkungen:	▪		
Möglichkeiten lt. ROG bzw. WBF			
Vertragsraumordnung (§18)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl pro Jahr:
Art der Bebauung + Anzahl WE:	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend): <input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser: <input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		

Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		
Beurteilung der Verfassungsänderung – Aufhebung Koppelungsverbot	▪		
Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (§ 30)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		
Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzung“ (§ 39a – neu seit Aug. 2021)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Vorbehaltsflächen für den förderbaren (Miet-)Wohnbau (§ 42)			
Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Bebauung + Anzahl WE:	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend):		
	<input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Vorgaben im Bebauungsplan 1: Mindestdichten (§ 51, BBP Grundstufe)

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Ausnutzung baubehördlicher Spielräume (Dichtebonus, ...)	<input type="checkbox"/> JA ▪	<input type="checkbox"/> NEIN	
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA ▪	<input type="checkbox"/> NEIN	
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Vorgaben im Bebauungsplan 2: Mindestanzahl von Miet-WO (§ 53, BBP Aufbaustufe)

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Anzahl der Wohneinheiten:	▪		
Verhältnis Miete zu Eigentum:			
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA ▪	<input type="checkbox"/> NEIN	
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Befristete Baulandwidmung (§ 29) , seit 01.01.18 → 2028, 10 bzw. 15 Jahre bei Eigenbedarf

Erfahrungen & erhoffte Wirkung	▪
	▪

Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (§ 77b), seit 01.01.18 → ab 2023 bzw. 2033 bei Eigenbedarf

Erfahrungen & erhoffte Wirkung	▪
	▪

Einlösen von Nutzungserklärung (gültig 2000-2017)

	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Erfahrungen & Wirkung	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Mobilisierung von Grundstücken durch WBF

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
<input type="checkbox"/> bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/> Größere Renovierung		<input type="checkbox"/> unbebaute Grundstücke (bis 2021 möglich)
Anzahl neuer Wohneinheiten:			davon geförd. Miet-WO
Nutzergruppen:	<input type="checkbox"/> Gemeinde	<input type="checkbox"/> Bauträger	<input type="checkbox"/> Sonstige
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Konkrete Projekte:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Aktiven Bodenpolitik – Unterstützung / Vorgaben im LEP

Neue Regelungen und Werkzeuge in der Siedlungsentwicklung – wie sind diese bei der Gemeinde angekommen?

▪

Verstärkte Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen

Anwendung	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪	
Erfahrungen (pos., neg.):	▪	

Prüfung der Umwidmung unbebauter Wohnbaulandflächen in Flächen für den förderbaren Wohnbau

Anwendung	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪	
Erfahrungen (pos., neg.):	▪	

Sicherung von Flächen für den geförderten und / oder verdichteten Wohnbau im REK (verpflichtend für unbebaute Flächen > 2.000 m² im HSB abzüglich allfälliger Eigenbedarfsflächen)

Anwendung	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Bebauungsbedingungen (Minstdicht, Mindestanzahl von WE, etc.)	▪	
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪	
Erfahrungen (pos., neg.):	▪	

Gilt für Gemeinden mit überörtlicher Funktion:

Flächen für förderbaren Wohnbau im REK verpflichtend

Richtwert: 25% des geschätzten 10-Jahres-Wohnbaulandbedarfs

Anwendung JA NEIN Anzahl:

Erfahrungen (pos., neg.):

Gilt nur für die Stadt Salzburg:

Einzelbewilligung (ROG §46 Abs 2) – Möglichkeit zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb von Betriebsgebieten

Anwendung JA NEIN Anzahl:

Motivation zur Anwendung bzw.

Nicht-Nutzung:

Erfahrungen (pos., neg.):

LEP-Umsetzungspartnerschaften

Anwendung JA NEIN

Wenn JA, in welchen Bereichen?

Motivation zur Anwendung bzw.

Nicht-Nutzung:

Erfahrungen (pos., neg.):

Baulandsicherungsmodelle

Anwendung: JA NEIN Anzahl:

Art der Bebauung + Einzelhäuser (freistehend):

Anzahl WE: Doppel-/Reihenhäuser:

(Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):

Parzellengröße (durchschnittl.) < 400 m² 400-600 m² > 600 m²

Erfahrungen (pos., neg.):

Abwicklung Gemeinde LandINVEST Sonst.

Motivation zur Anwendung bzw.

Nicht-Nutzung:

Qualitätsvorgaben im LEP Sind diese hilfreich? JA NEIN

Hat sich dadurch was verändert? JA NEIN

Projekte in Planung (rd. 5 J.) JA NEIN

Veränderungen in den letzten 5 JA NEIN

Jahren?

Wenn JA, welche?

Weitere Möglichkeiten zur aktiven Bodenpolitik

Grundstücke im Besitz der Gemeinde / Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Nutzung:	<input type="checkbox"/> Wohnbau	<input type="checkbox"/> Sonstiges	
Art der Bebauung + Anzahl WE:	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend):		
	<input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Kooperation mit (gemeinnützigen) Bauträgern

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Kooperation:	<input type="checkbox"/> Grundstücke des Bauträgers		
	<input type="checkbox"/> Bebauung im Auftrag der Gemeinde (auf Gemeindegrund)		
	<input type="checkbox"/> Baurecht		
	<input type="checkbox"/> Sonstiges:		
Art der Nutzung:	<input type="checkbox"/> Wohnbau	<input type="checkbox"/> Sonstiges	
Art der Bebauung + Anzahl WE:	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend):		
	<input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		
Projekte in Planung (rd. 5 J.)	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
	▪		
Veränderungen in den letzten 5 Jahren?	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	
Wenn JA, welche?	▪		

Baulandwidmung für konkrete Projekte

Anwendung:	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN	Anzahl:
Art der Bebauung + Anzahl WE:	<input type="checkbox"/> Einzelhäuser (freistehend):		
	<input type="checkbox"/> Doppel-/Reihenhäuser:		
	<input type="checkbox"/> (Klein-)Geschoßwohnbau (Eigentum + Miete):		
Erfahrungen (pos., neg.):	▪		
Motivation zur Anwendung bzw. Nicht-Nutzung:	▪		

Projekte in Planung (rd. 5 J.)

JA

NEIN

▪

b) Wünsche, Anregungen & Kritikpunkte

Konnten mit den verfügbaren Instrumenten (in den letzten 5 Jahren) Flächen erschlossen werden?

JA (inkl. Anmerkungen)

NEIN (inkl. Anmerkungen)

▪ ..
▪

▪ ..
▪

Passen die verfügbaren Instrumente mit den Bedürfnissen der Gemeinde zusammen?
Sind sie ausreichend?

JA (inkl. Anmerkungen)

NEIN (inkl. Anmerkungen)

▪ ..
▪

▪ ..
▪

Wünsche / Anregungen:

▪
▪

Kritikpunkte:

▪ ...
▪

Wird die Gemeinde vom Ortsplaner oder anderen externen Experten unterstützt?

Ortsplaner:

JA (inkl. Anmerkungen)

NEIN (inkl. Anmerkungen)

▪ ..
▪

▪ ..
▪

Ist eine Unterstützung / Beratung durch Land Salzburg und / oder externe Experten
(z.B. SIR) erforderlich / wünschenswert?

JA (inkl. Anmerkungen)

NEIN (inkl. Anmerkungen)

▪ ..
▪

▪ ..
▪

Sonstige Anmerkungen

▪
▪

10 Weitere Diagramme und Tabellen

Zur Visualisierung der im Kapitel 5 beschriebenen Ergebnisse wird auf den folgenden Seiten jedes Steuerungsinstrument nochmals in absoluten Zahlen dargestellt, dies ist als Ergänzung zu den Prozentwerten bei der Analyse zu verstehen. Die Angaben zu den Aktivitäten beziehen sich jeweils auf den Evaluierungszeitraum, also auf die letzten rund fünf Jahre bzw. der aktuellen Situation. Sollte ein Instrument nur in ein oder zwei Gemeinden Anwendung gefunden haben, wird auf die Darstellung nach Gemeindegrößenklassen verzichtet. JA und NEIN geben die Anzahl der Gemeinden wieder, welche das jeweilige Instrument anwenden bzw. nicht anwenden.

Die Tabellen zum Schluss des Kapitels sollen mit absoluten und relativen Zahlen eine Zusammenschau aller Bezirke ermöglichen und nochmals die Entwicklung im Evaluierungszeitraum veranschaulichen.

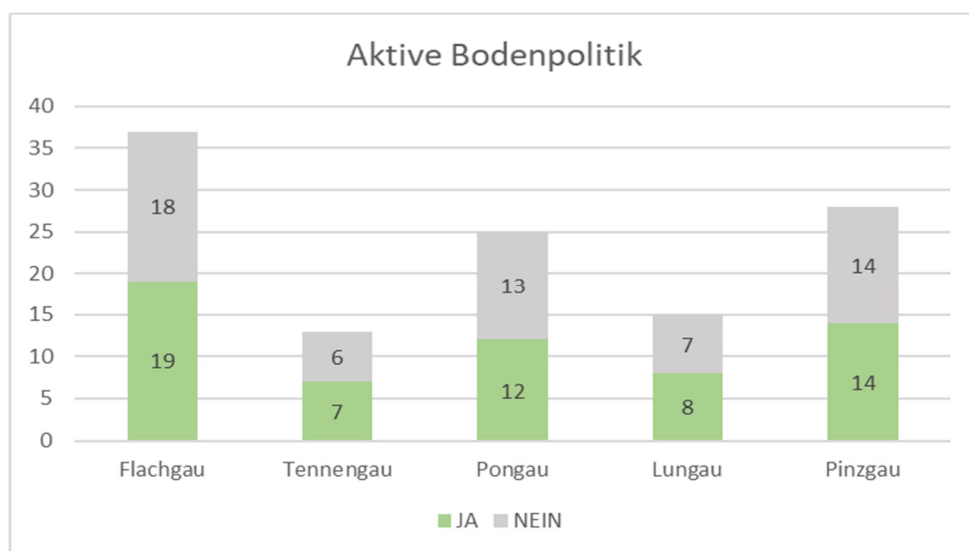


Abb. 19: Aktive Bodenpolitik – Aktivitäten nach Bezirken

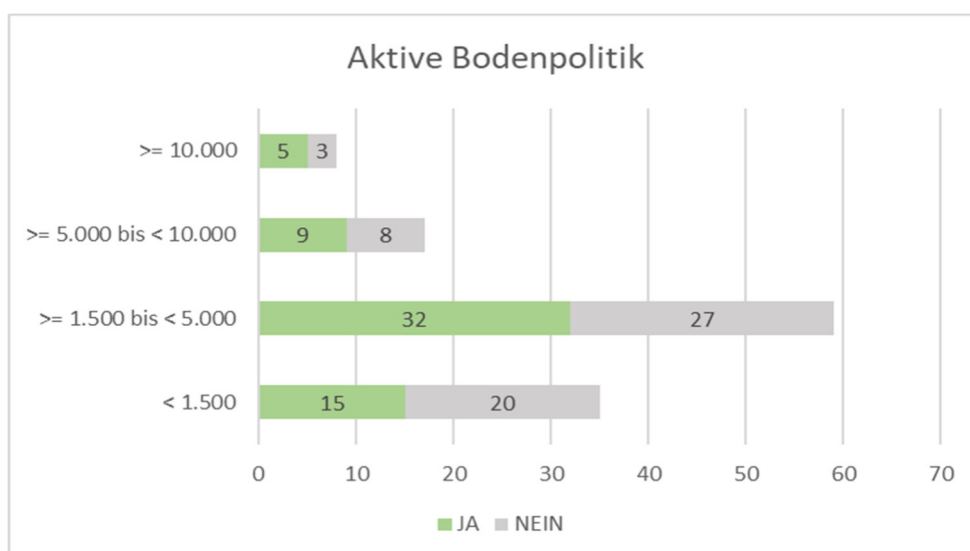


Abb. 20: Aktive Bodenpolitik – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

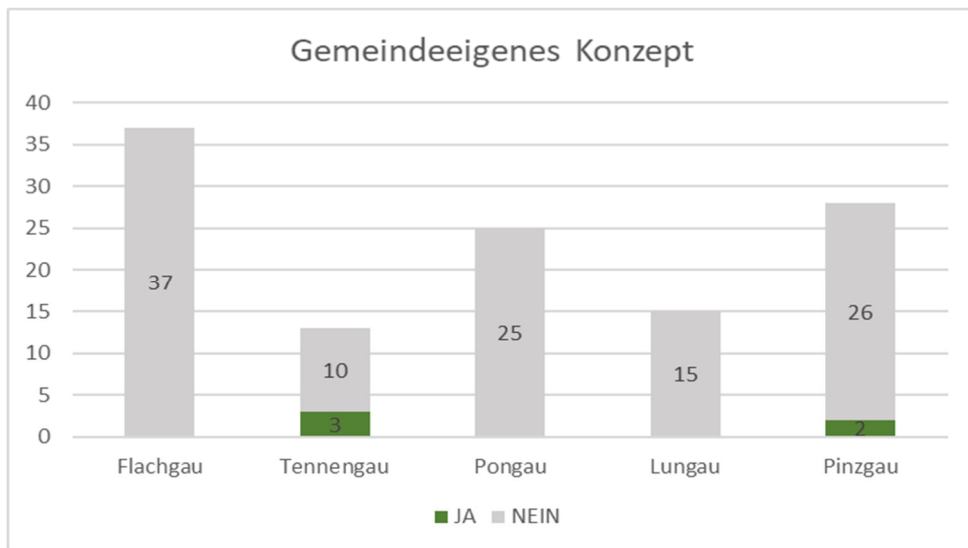


Abb. 21: Gemeindeeigene Konzepte – Aktivitäten nach Bezirken

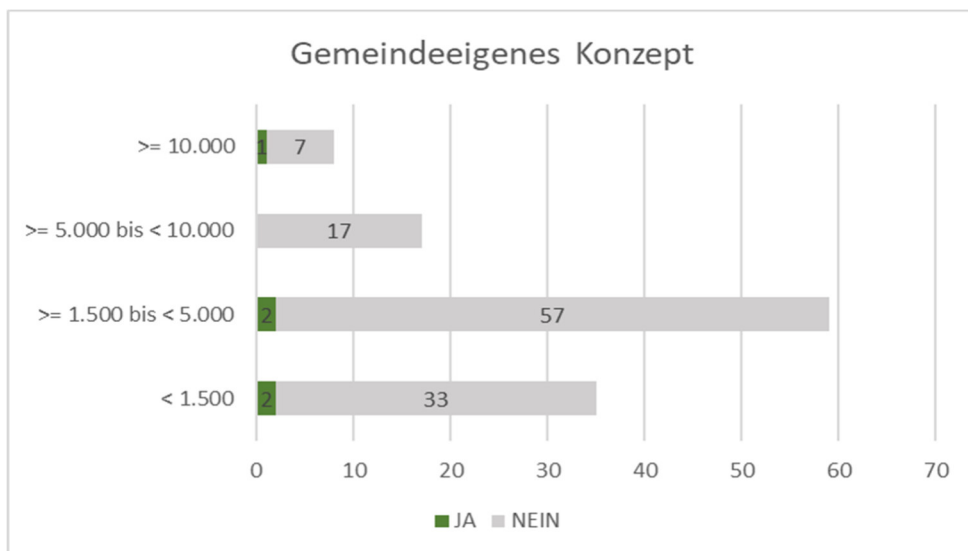


Abb. 22: Gemeindeeigene Konzepte – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

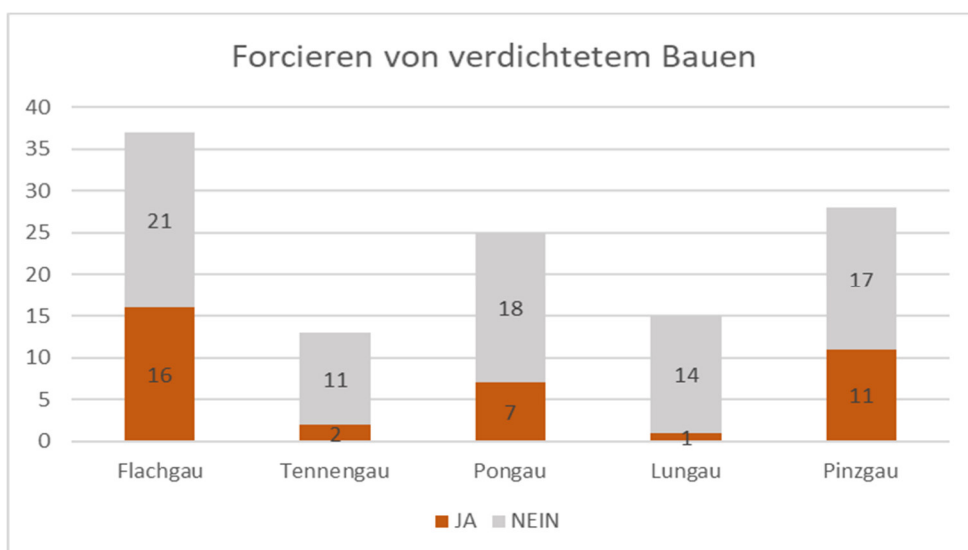


Abb. 23: Forcieren von verdichtetem Bauen – Aktivitäten nach Bezirken

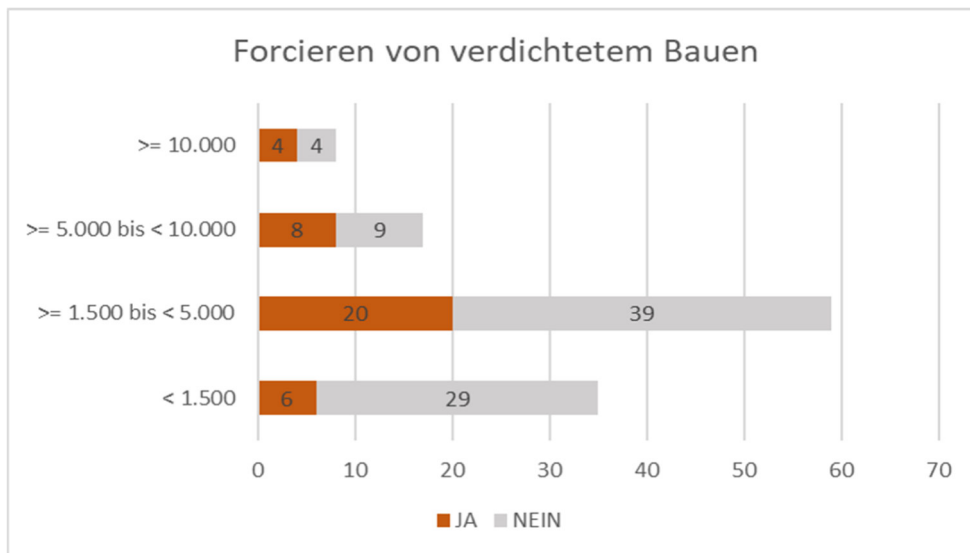


Abb. 24: Forcieren von verdichtetem Bauen – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

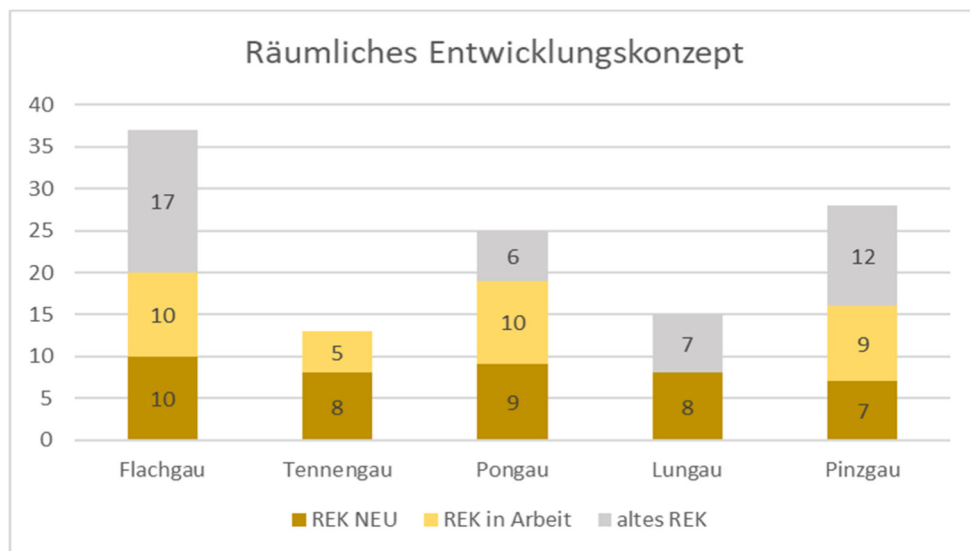


Abb. 25: Räumliches Entwicklungskonzept – Stand nach Bezirken

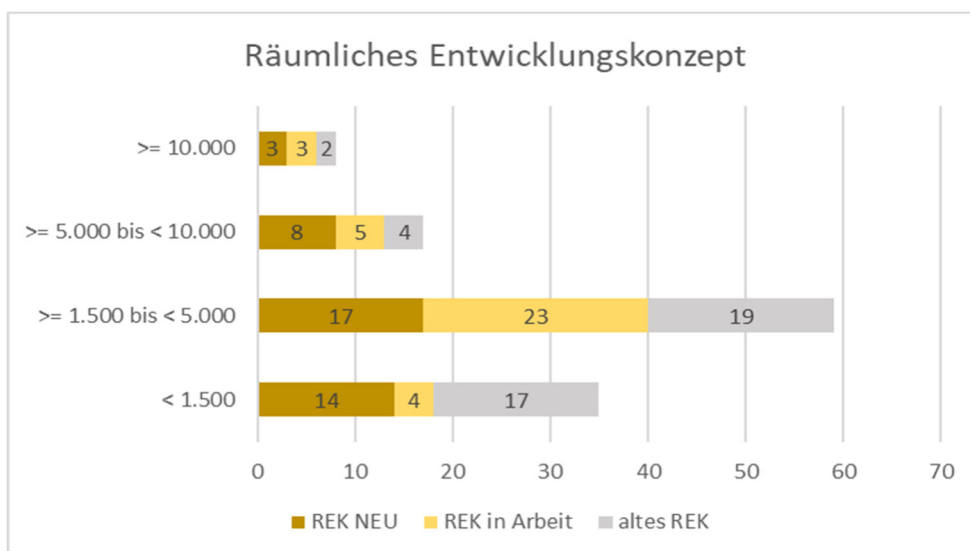


Abb. 26: Räumliches Entwicklungskonzept – Stand nach Gemeindegrößenklassen

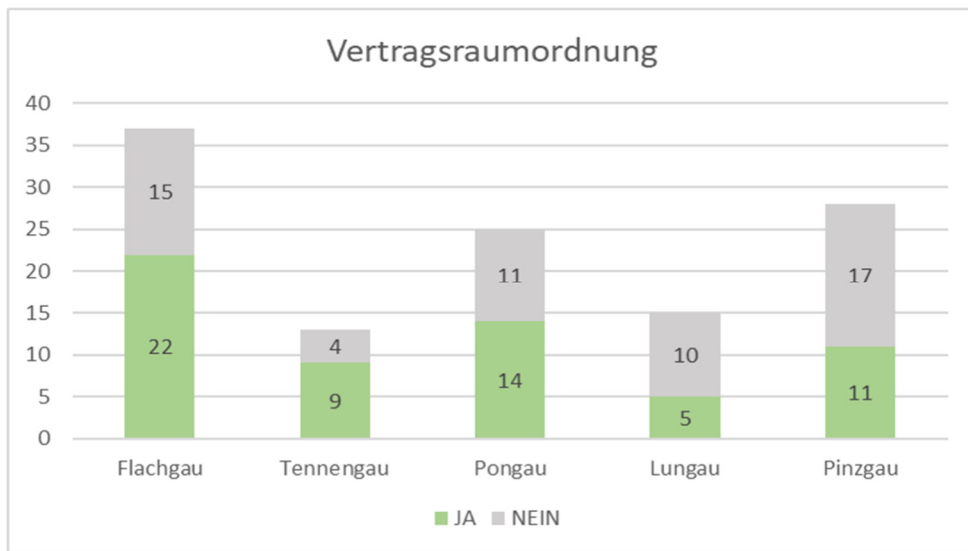


Abb. 27: Vertragsraumordnung – Nutzung nach Bezirken

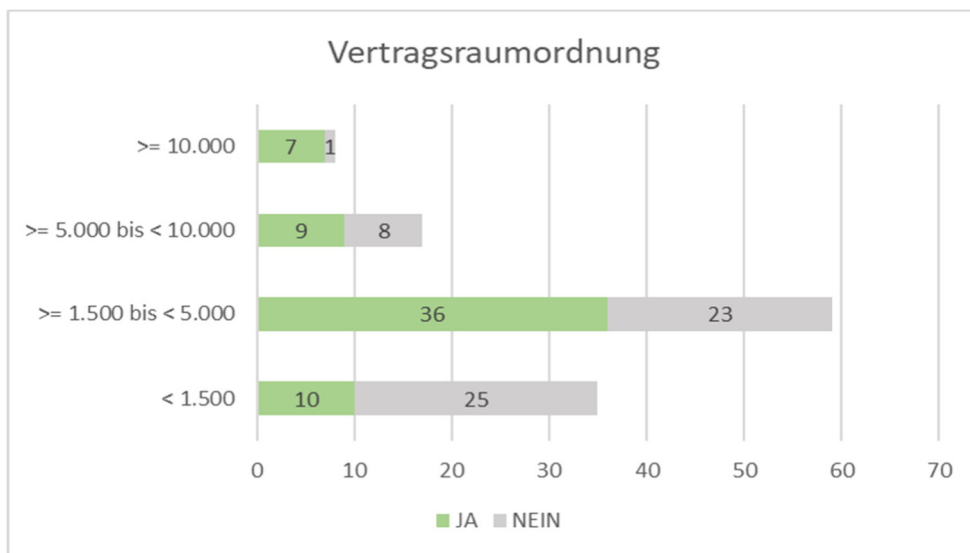


Abb. 28: Vertragsraumordnung – Nutzung nach Gemeindegrößenklassen

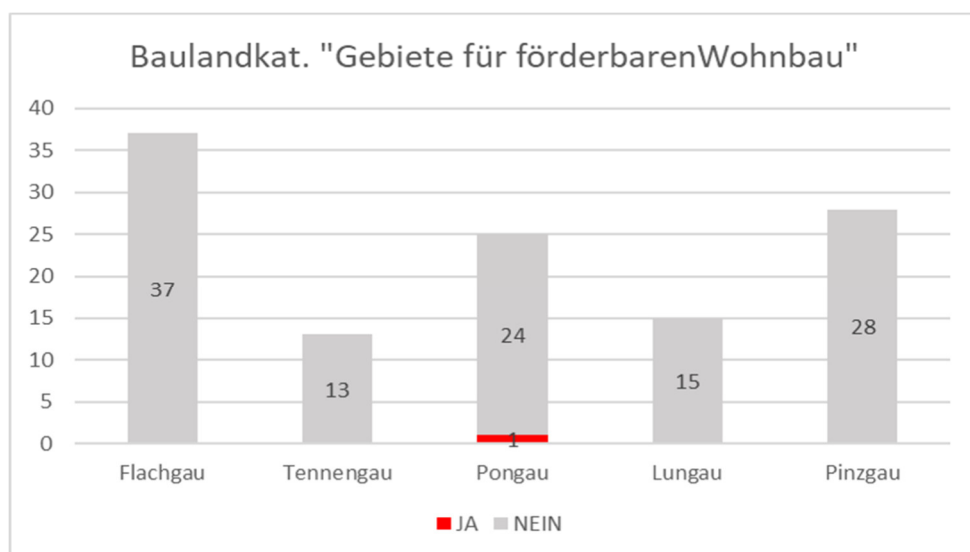


Abb. 29: Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ – Nutzung nach Bezirken

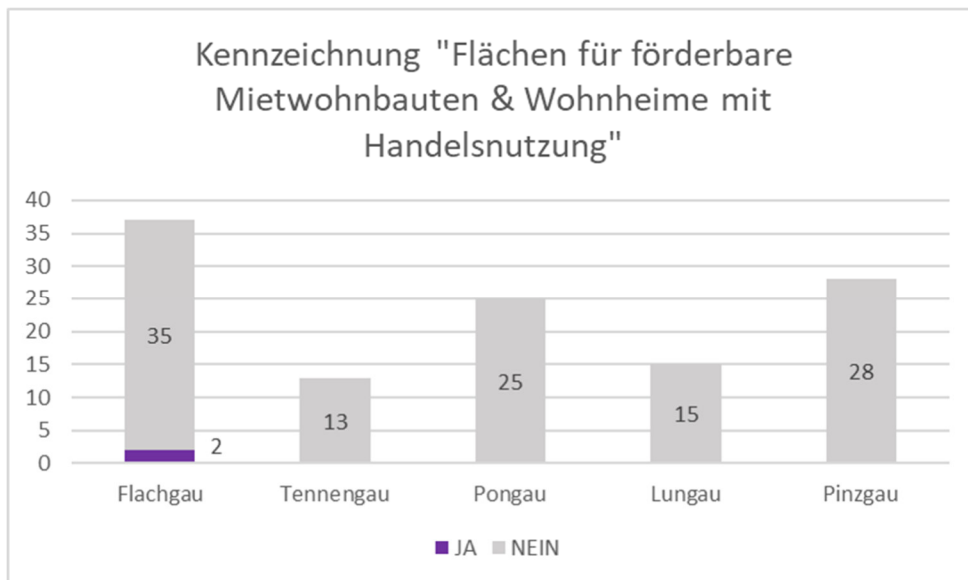


Abb. 30: Kennz. „Flächen f. förderb. Mietwohnbauten & Wohnheime mit Handelsnutzung“ – nach Bezirken

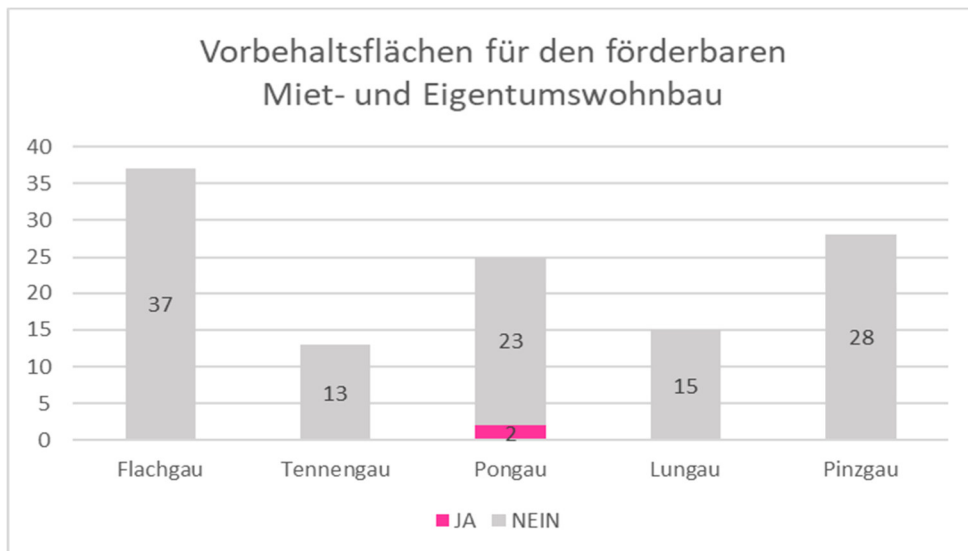


Abb. 31: Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau – Nutzung nach Bezirken

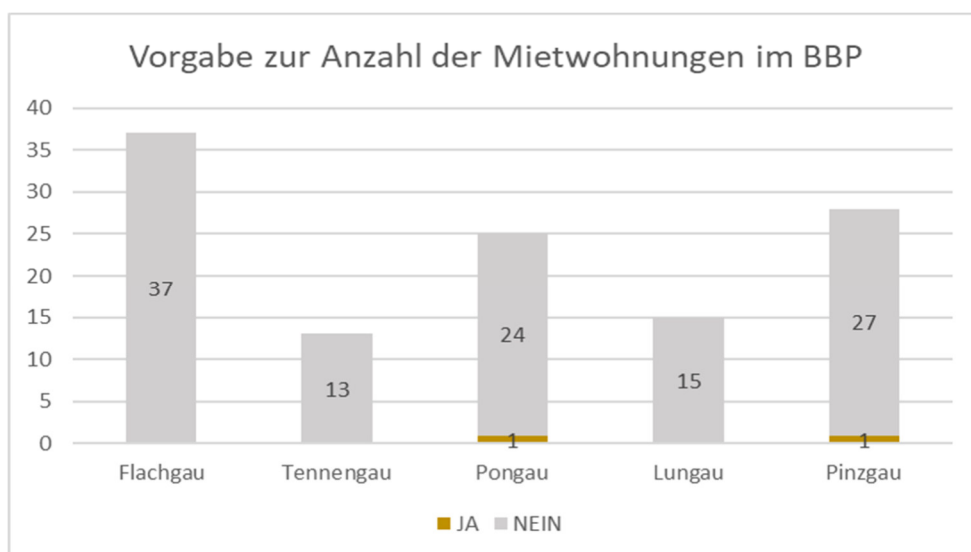


Abb. 32: Vorgabe zur Anzahl der zu errichtenden Mietwohnungen im Bebauungsplan – Nutzung nach Bezirken

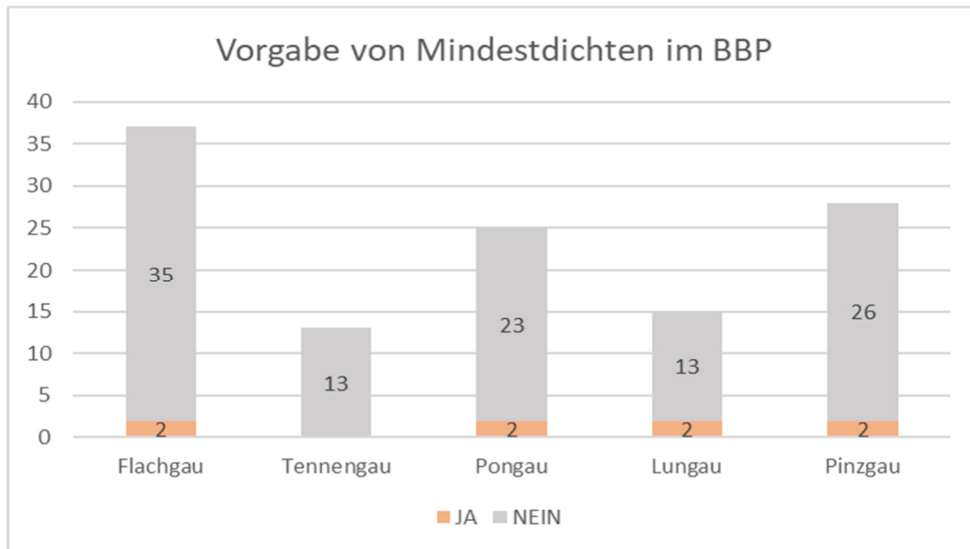


Abb. 33: Vorgabe von Mindestdichten im Bebauungsplan – Nutzung nach Bezirken

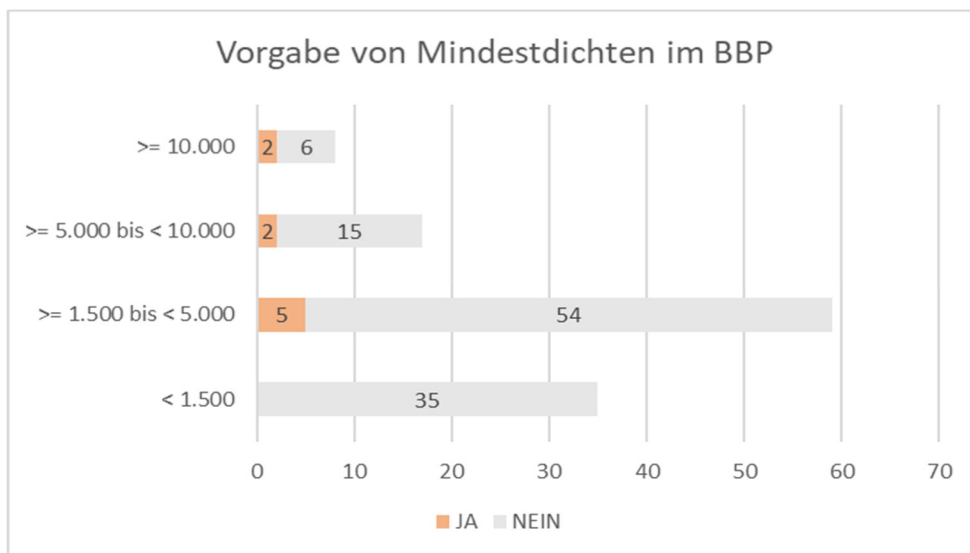


Abb. 34: Vorgabe von Mindestdichten im Bebauungsplan – Nutzung nach Gemeindegrößenklassen

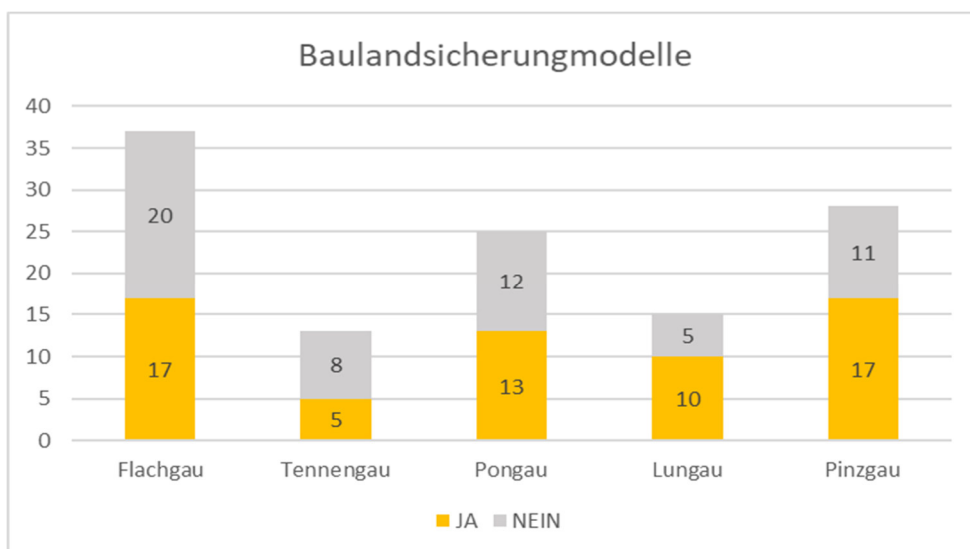


Abb. 35: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen – Aktivitäten nach Bezirken

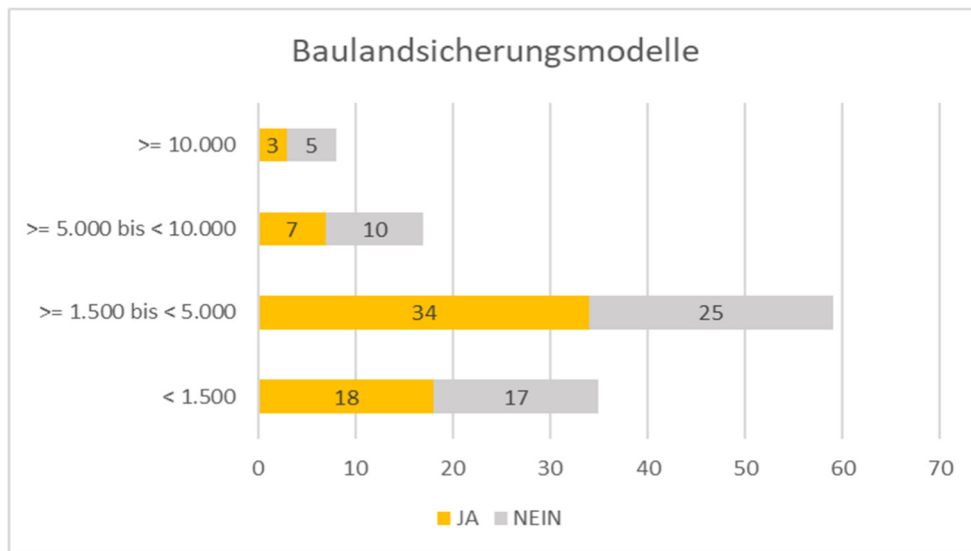


Abb. 36: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

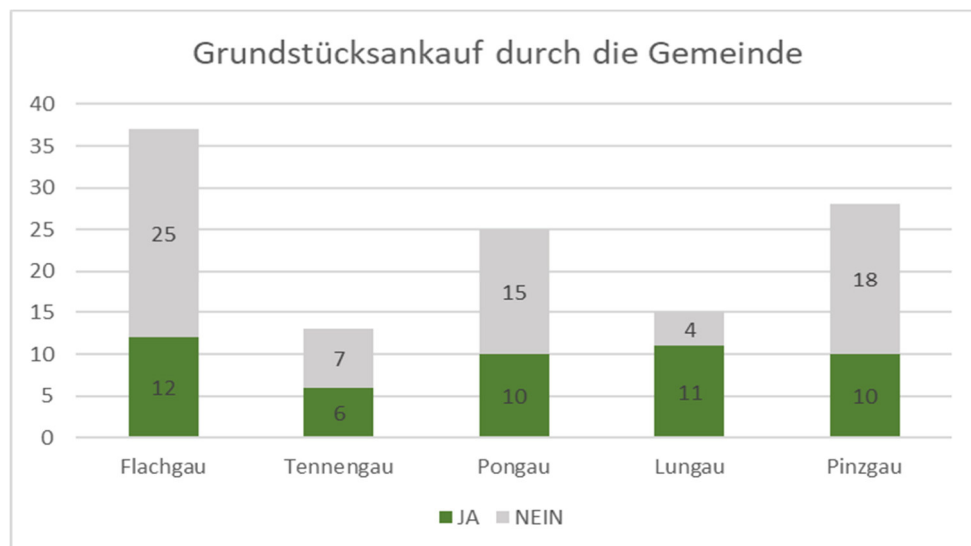


Abb. 37: Grundstücksankauf durch die Gemeinde – Aktivitäten nach Bezirken

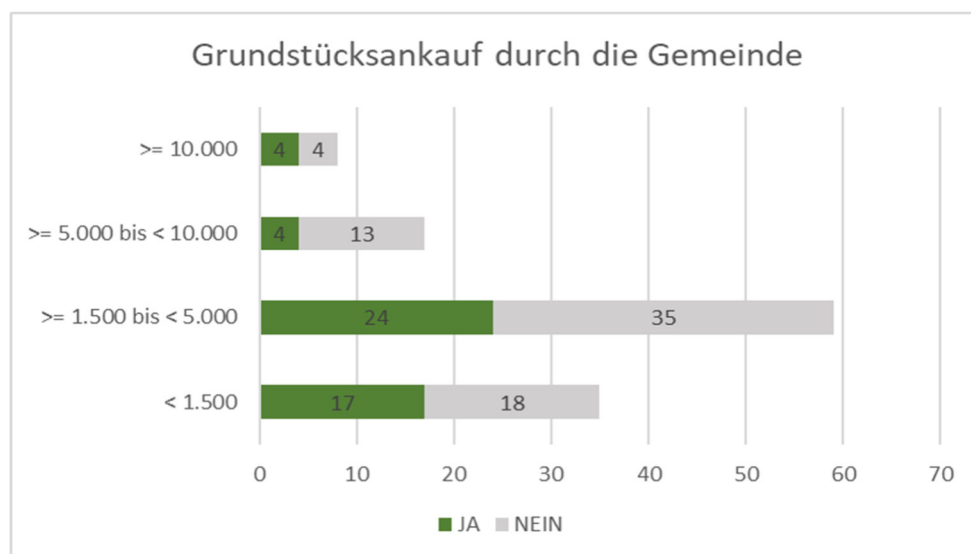


Abb. 38: Grundstücksankauf durch die Gemeinde – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

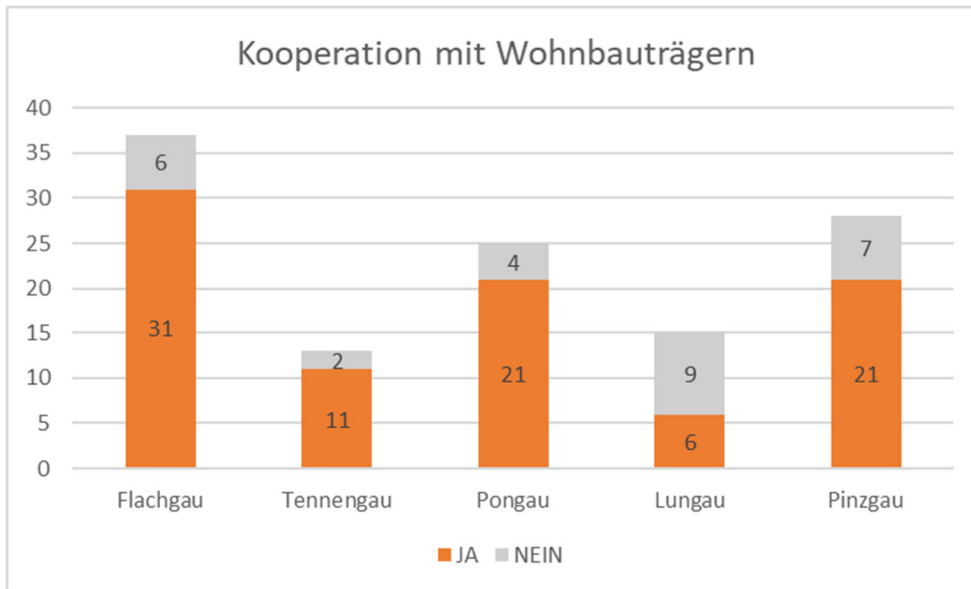


Abb. 39: Kooperation mit Wohnbauträgern – Aktivitäten nach Bezirken

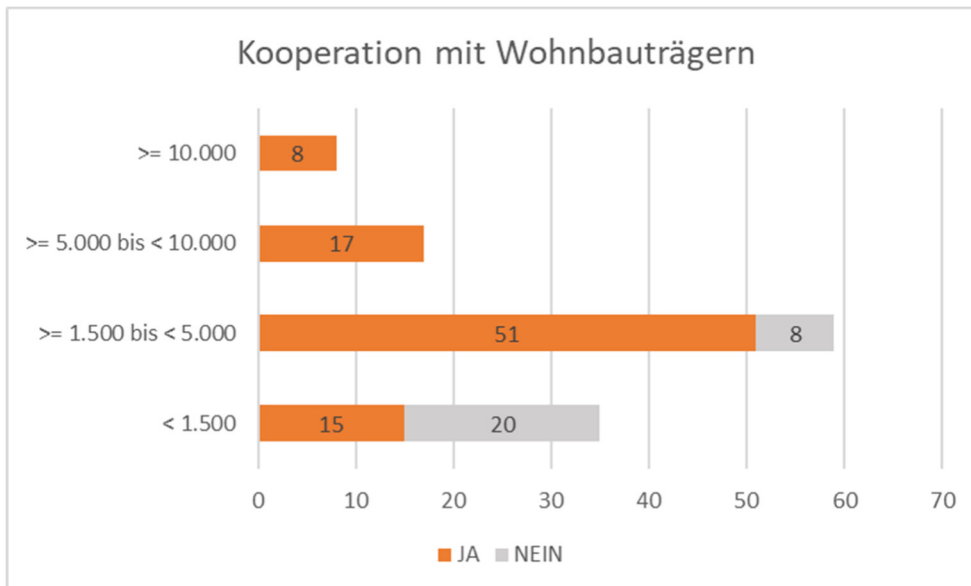


Abb. 40: Kooperation mit Wohnbauträgern – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

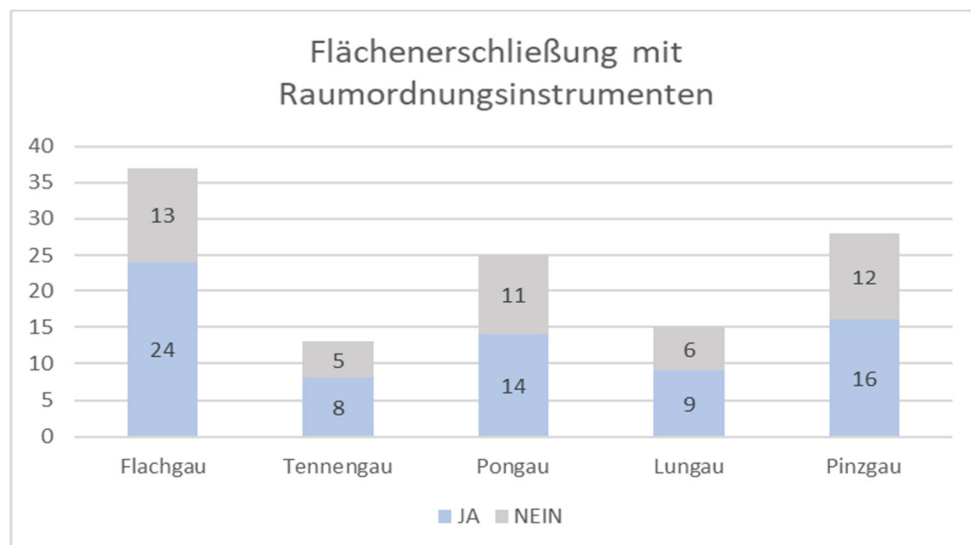


Abb. 41: Erschließung von Baulandflächen durch Raumordnungsinstrumente – Aktivitäten nach Bezirken

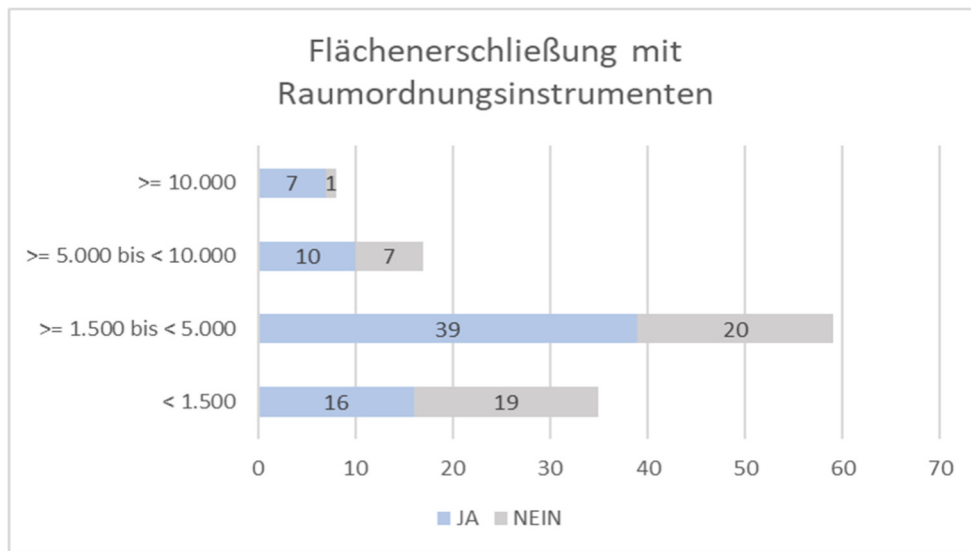


Abb. 42: Erschließung von Baulandflächen durch RO-Instrumente – Aktivitäten nach Gemeindegrößenklassen

Wohnbaustrategien der Gemeinden und Räumliche Entwicklungskonzepte						
Bezirk	Wohnbaustrategie			Räumliche Entwicklungskonzept		
	aktive Bodenpolitik	Konzept	verdichtetes Bauen	REK NEU	REK in Arbeit	altes REK
Stadt Salzburg	1	0	1	0	1	-
	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Tennengau	7	3	2	8	5	0
	53,84%	23,07%	15,38%	61,53%	38,46%	0,00%
Flachgau	19	0	16	10	10	17
	51,35%	0,00%	43,24%	27,02%	27,02%	45,94%
Pongau	12	0	7	9	10	6
	48,00%	0,00%	28,00%	36,00%	40,00%	24,00%
Lungau	8	0	1	8	0	7
	53,33%	0,00%	6,66%	53,33%	0,00%	46,66%
Pinzgau	14	2	11	7	9	12
	50,00%	7,14%	39,28%	25,00%	32,14%	42,85%
Landesdurchschnitt	61	5	38	42	35	42
	51,26%	4,20%	31,93%	35,29%	29,41%	35,29%

Abb. 43: Wohnbaustrategien und Stand Räumliche Entwicklungskonzepte – Aktivitäten nach Bezirken

Raumordnungsinstrumente im Überblick

Bezirk	Vertragsraumordnung		Baulandkat. förderb. Wohnbau*	Kennz. fb. Mietwohnbauten mit Handel **	Vorbehaltsflächen förderb. Wohnbau		Mindestdichten im BBP		Festlegung Mindestanzahl Miet-WO im BBP		Nutzungserklärung		Mobilisierung Grundstücke (WBF) *
	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024			aktuell bzw. seit 2019	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024	aktuell bzw. seit 2019	
Stadt Salzburg	1	0	1	0	0	0	1	0	1	-1	0	0	0
	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tennengau	9	4	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	1
	69,23%	79,82%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,69%
Flachgau	22	2	0	2	0	-2	2	-3	0	-7	5	4	1
	59,45%	4,12%	0,00%	5,40%	0,00%	-100,00%	5,40%	-62,24%	0,00%	-100,00%	13,51%	365,86%	2,70%
Pongau	14	3	1	0	2	0	2	-2	1	1	1	0	0
	56,00%	27,27%	4,00%	0,00%	8,00%	0,00%	8,00%	-50,00%	4,00%	100,00%	4,00%	0,00%	0,00%
Lungau	5	1	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	1
	33,33%	24,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,33%	200,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,66%
Pinzgau	11	-4	0	0	0	-1	2	0	1	0	0	0	0
	39,28%	-33,76%	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	7,14%	0,00%	3,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Landesdurchschnitt	62	5	2	2	2	-3	9	-4	3	-5	6	4	3
	52,10%	6,11%	1,68%	1,68%	1,68%	-60,91%	7,56%	-32,47%	2,52%	-63,46%	5,04%	200,00%	2,52%

Abb. 44: Raumordnungsinstrumente – Aktivitäten nach Bezirken aktuell & 2019-2024 im Vergleich (* 2019 noch nicht verwendet, ** neues Instrument seit 2021)

Weitere bodenpolitische Maßnahmen							
Bezirk	mit LEP-Vorgaben beschäftigt*	Baulandsicherungsmodelle		Grundstücksankauf dr. Gemeinde		Kooperation mit Wohnbauträgern	
		aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024	aktuell bzw. seit 2019	Veränderung 2019-2024
Stadt Salzburg	1	0	0	0	-1	1	0
	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	100,00%	0,00%
Tennengau	2	5	-2	6	2	11	-2
	15,38%	38,46%	-28,51%	46,15%	49,84%	84,61%	-15,39%
Flachgau	12	17	-7	12	-11	31	-3
	32,43%	45,94%	-33,03%	32,43%	-50,64%	83,78%	-13,72%
Pongau	10	13	-1	10	1	21	-4
	40,00%	52,00%	-7,14%	40,00%	11,11%	84,00%	-16,00%
Lungau	0	10	3	11	-1	6	-8
	0,00%	66,66%	42,74%	73,33%	-8,34%	40,00%	-57,13%
Pinzgau	7	17	-1	10	1	21	-5
	25,00%	60,71%	-8,98%	35,71%		75,00%	
Landes-durchschnitt	32	62	-8	49	-9	91	-22
	26,89%	52,10%	-13,60%	41,18%	-17,65%	76,47%	-21,49%

* neu seit 2022

Abb. 45: Weitere bodenpolitische Maßnahmen – Aktivitäten nach Bezirken

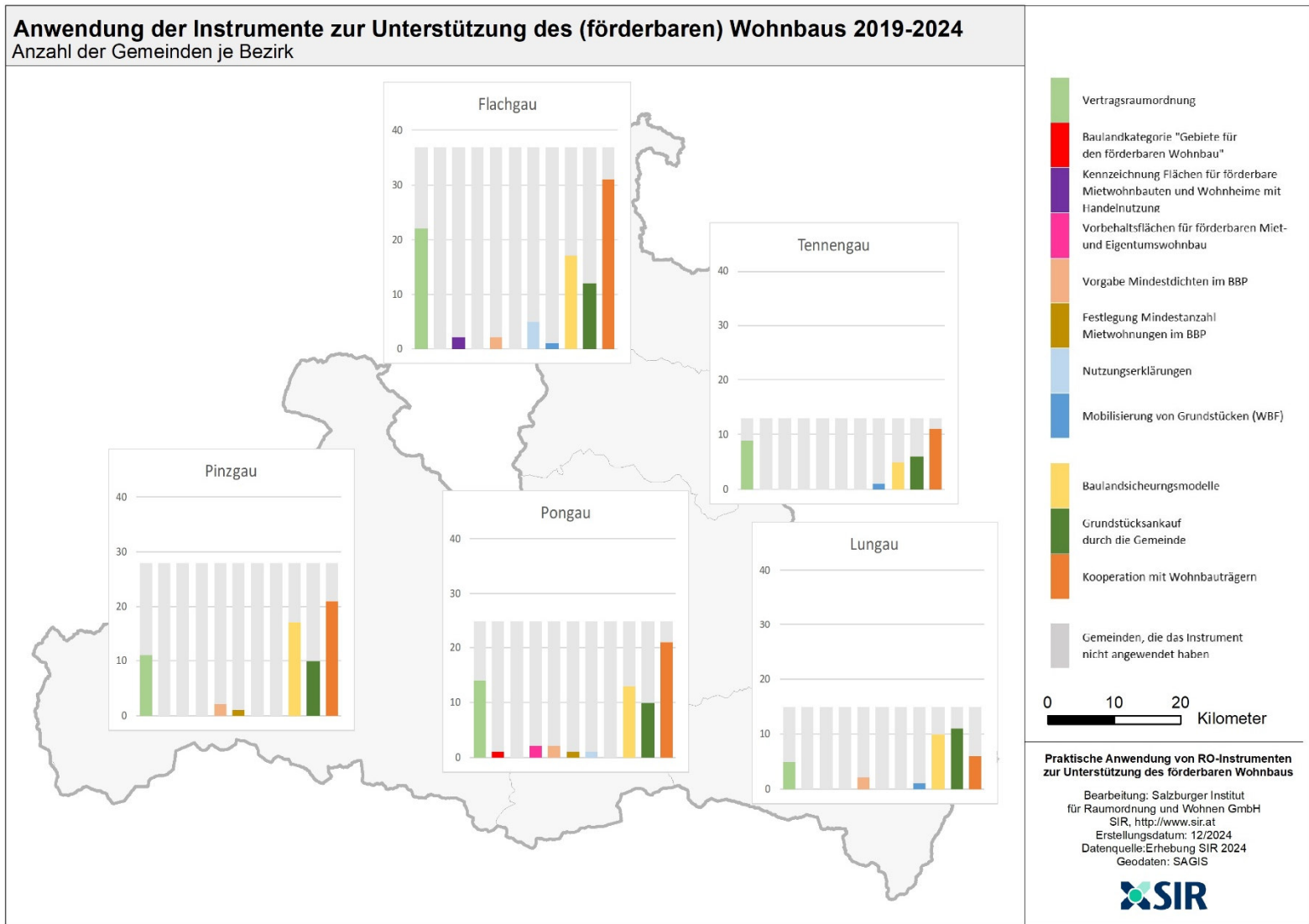


Abb. 46: Anwendung der Instrumente zur Unterstützung des (förderbaren) Wohnbaus 2019-2024 – Aktivitäten der Gemeinden nach Bezirken

