

Anfrage der LAbg. KO Claudia Gamon MSc (WU), LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG und LAbg. Fabienne Lackner, NEOS

Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 13.02.2025

Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages: Blackbox Bodenfonds und wie dicht sind unsere Gemeinden?

Sehr geehrter Herr Landesrat,

Wohnen ist in Vorarlberg zum echten Luxusgut geworden. Wer heute eine Immobilie mieten oder kaufen will, braucht entweder ein goldenes Sparschwein oder starke Nerven. Schnäppchen findet man höchstens noch im Möbelhaus. Jahrelang stiefmütterlich behandelt, hat die schwarz-grüne Landesregierung 2024 das Thema „Wohnen“ endlich in Fokus gerückt und als ersten Schritt den Bodenfonds Vorarlberg beschlossen.¹ Damit solle eine nachhaltige und langfristige Sicherstellung bzw. Verwertung von Liegenschaften für günstigen Wohnraum gelingen. Der Landeshauptmann Wallner gab sich sicher, der Bodenfonds habe das Potenzial zur „Innovationsdrehzscheibe“ in der Bodenpolitik.²

Zwei Pilotprojekte in Fußsach und Düns - wurde versprochen - seien in Planung und würden im laufenden Jahr noch umgesetzt.³ Im August kam die Meldung, dass der Bodenfonds mit zwei Millionen Euro bestückt sei, offen hingegen, wann der Bodenfonds wirklich Boden besitzen werde.⁴ Im Oktober wurde auf Geduld gepocht, es bedürfe Vorlaufzeit, aber man halte am ambitionierten Plan fest, werde noch im Gründungsjahr erste Projekte präsentieren können.⁵ Im November wurde ein neuer Geschäftsführer vorgestellt, der mit Dezember ans Werke gehen werde.⁶

Offensichtlich erweist sich der Weg zur Innovationsdrehzscheibe weiter als gedacht – und der Wandel von passiver Bodennutzungsplanung zur aktiven Bodenpolitik als umso steilerer Pfad. Während die Bodenpreise hoch bleiben und Wohnen weiterhin einen großen Teil des Einkommens verschlingt, sind die Ergebnisse des Bodenfonds bislang weder transparent noch bekannt. Wird der Bodenfonds noch zum entscheidenden Hebel oder bleibt er ein zahnloses Instrument?

Vor diesem Hintergrund stellen wir hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

¹ <https://presse.vorarlberg.at/land/public/-Bodenpolitik-ist-langfristig>

² <https://presse.vorarlberg.at/land/public/Bodenfonds-Vorarlberg-startet-mit-ersten-Pilotprojekten>

³ <https://vorarlberg.orf.at/stories/3265350/>

⁴ <https://vorarlberg.orf.at/stories/3267854/>

⁵ <https://presse.vorarlberg.at/land/public/-Bodenpolitik-ist-langfristig>

⁶ <https://presse.vorarlberg.at/land/public/Gesch-fts-f-hrer-f-r-Vorarlberger-Bodenfonds-bestellt>

ANFRAGE

1. Welche konkreten Ziele verfolgt der Bodenfonds, und welchen rechtlichen sowie finanziellen Rahmen hat er?
2. Wie genau soll der Bodenfonds wohnen leistbarer machen und wie viele Wohnungen sollen damit in den nächsten fünf Jahren leistbarer gemacht werden?
3. Welche Pilotprojekte wurden seit der Gründung des Bodenfonds konkret initiiert?
4. Was ist bisher beim Projekt ‚Bodenfonds‘ passiert? Bitte um Auflistung aller Gespräche, Treffen und Sondierungen mit den jeweiligen Stakeholdern.
5. Wieso ist seit Erstkündigung des Bodenfonds im Jahre 2017 durch den damaligen Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger jahrelang nichts passiert? Was führte zu dieser jahrelangen Verzögerung?
6. In welchen Gemeinden befinden sich diese Projekte, und wie ist der jeweilige Stand?
7. Gibt es konkrete Pläne zur Ausweitung des Bodenfonds auf weitere Gemeinden oder Projekte? Falls ja, wie ist der aktuelle Umsetzungsstand und der Zeitplan für 2025?
8. Im Zuge der Gründung wurde um 49.000 Euro ein Businessplan bei der BDO Corporate Finance GmbH in Auftrag gegeben.
 - a. Seit wann liegt der Businessplan vor?
 - b. Wir bitten freundlich, um Übermittlung des betreffenden Businessplans.
9. Welche Herausforderungen sehen Sie als zuständiger Landesrat aktuell für die Umsetzung des Bodenfonds? Gibt es rechtliche, finanzielle oder organisatorische Hürden, die den Fortschritt bremsen?
10. Wie bewerten Sie die bisherige Entwicklung des Bodenfonds? Werden Anpassungen an der Strategie in Betracht gezogen?
11. Wie entwickelt sich die innerörtliche Verdichtung in den Vorarlberger Gemeinden?
12. Welche Maßnahmen setzt das Land, um die Nachverdichtung in den Gemeinden gezielt zu fördern?
13. Hat die Landesregierung einen Überblick darüber, wo in Vorarlberg Verdichtungspotenzial besteht? Falls ja, gibt es dazu eine Erhebung oder Analyse?
14. Wie viele Verdichtungszone wurden bislang in den Räumlichen Entwicklungsplänen (REP) ausgewiesen und in welchem Umfang?
15. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Festlegungen des Mindest- und Höchstausmaßes der baulichen Nutzung? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden und Angabe der Mindest- bzw. Höchstausmaße.
16. Welche Gemeinden haben trotz Frist noch keinen Räumlichen Entwicklungsplan (REP) eingereicht? (Bitte um Auflistung.)
17. Wie beurteilen Sie als zuständiger Landesrat die Entwicklung der Innenraumentwicklung und wo sehen Sie Optimierungsbedarf?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

LABg. KO Claudia Gamon MSc (WU),

LABg. Garry Thür, lic.oec.HSG

LABg. Fabienne Lackner

LAbg. KO Claudia Gamon MSc (WU)
NEOS Landtagsklub
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 06.03.2025

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Blackbox Bodenfonds und wie dicht sind unsere Gemeinden?

Anfrage vom 13. Februar 2025, Zl. 29.01.034

Sehr geehrter Frau LAbg. KO Claudia Gamon MSc (WU),
Sehr geehrter Herr LAbg. Thür, lic.oec.HSG,
Sehr geehrte Frau LAbg. Lackner,

gerne nehme ich im Einvernehmen mit Herrn Landeshauptmann Mag. Markus Wallner zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage wie folgt Stellung:

- 1. Welche konkreten Ziele verfolgt der Bodenfonds, und welchen rechtlichen sowie finanziellen Rahmen hat er?**
- 2. Wie genau soll der Bodenfonds wohnen leistbarer machen und wie viele Wohnungen sollen damit in den nächsten fünf Jahren leistbarer gemacht werden?**

Ziel des Bodenfonds ist es, Grundstücke zur entgeltlichen Weitergabe für leistbares Wohnen, Betriebsansiedlungen und strategisch wichtige Infrastrukturprojekte in Vorarlberg zu sichern, zu erwerben und zu verwerten. Der Bodenfonds soll dabei Grundstücke im Idealfall unter den aktuellen Marktpreisen erwerben und diese den BürgerInnen, gemeinnützigen Bauvereinigungen uä zur Verfügung stellen. Durch den günstigen Einkauf und die enge Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde, die zentraler Partner für die Beschaffung wie auch für die Verwertung und Entwicklung von Grundstücken ist, soll eine günstige Weitergabe ermöglicht werden.

Die Bodenfonds Vorarlberg ist eine Gesellschaft mbH im 100% Eigentum des Landes Vorarlberg. Die aktuelle finanzielle Ausstattung beträgt Euro 3 Mio. in Form einer Gesellschaftseinlage durch das Land Vorarlberg. Der Bodenfonds soll sich mittelfristig möglichst selbst finanzieren. In Sachen

aktiver Bodenpolitik gibt es unterschiedlichste Anwendungsfälle und Umsetzungsbeispiele. Bei der Gründung des Bodenfonds Vorarlberg hat man sich deshalb gemeinsam mit dem Gemeindeverband darauf verständigt, in einem nächsten Schritt drei bis fünf Pilotprojekte zu realisieren, um dann darauf aufbauend die genaue Ausrichtung des Bodenfonds festzulegen.

- 3. Welche Pilotprojekte wurden seit der Gründung des Bodenfonds konkret initiiert?**
- 4. Was ist bisher beim Projekt ‚Bodenfonds‘ passiert? Bitte um Auflistung aller Gespräche, Treffen und Sondierungen mit den jeweiligen Stakeholdern.**
- 5. Wieso ist seit Erstkündigung des Bodenfonds im Jahre 2017 durch den damaligen Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger jahrelang nichts passiert? Was führte zu dieser jahrelangen Verzögerung?**
- 6. In welchen Gemeinden befinden sich diese Projekte, und wie ist der jeweilige Stand?**

Der Bodenfonds ist so wie die aktive Bodenpolitik insgesamt langfristig ausgerichtet, denn Grundstücksakquisen und eine entsprechend nachhaltige Projektentwicklung benötigen Zeit. Ankäufe und Entwicklungen müssen mit den Planungen der jeweiligen Gemeinde und den verfügbaren Flächen korrespondieren.

Die ursprüngliche Idee und Ausrichtung des Bodenfonds sowie das erarbeitete Konzept, das nach der Erstkündigung im Jahr 2017 vorlag, ist mit der heutigen, sich in Umsetzung befindlichen Version nicht mehr vergleichbar. Die Arbeit in Bezug auf die Ziele und Ausrichtung (siehe Antwort zu den Fragen 1 und 2) des Bodenfonds wurde Mitte des Jahres 2022 wiederaufgenommen. Es mussten neben vielen Gesprächen mit diversen Stakeholdern auch der rechtliche und organisatorische Rahmen für die Gründung der Gesellschaft sowie ein Businessplan erarbeitet werden.

Der Bodenfonds wurde im Juli 2024 gegründet, die personelle Besetzung erfolgte im Dezember 2024. Seitdem erfolgten insbesondere mit den bestehenden Bodenfonds in Salzburg und Tirol bzw. Wien ein intensiver Erfahrungsaustausch sowie mit verschiedenen Grundeigentümern und Gemeinden Sondierungs- und Verhandlungsgespräche über mögliche Grundankäufe. Der Bodenfonds ist derzeit insbesondere mit/in den Gemeinden Fussach, Göfis, Schlins und Hörbranz aktiv.

- 7. Gibt es konkrete Pläne zur Ausweitung des Bodenfonds auf weitere Gemeinden oder Projekte? Falls ja, wie ist der aktuelle Umsetzungsstand und der Zeitplan für 2025?**

Der Bodenfonds hat das Ziel, möglichst alle Gemeinden bei der aktiven Bodenpolitik insbesondere für leistbaren Wohnraum zu unterstützen und bei Bedarf gemeinsam mit der Gemeinde Projekte zu initiieren. Die Unterstützung des Bodenfonds kann dabei auf unterschiedlichsten, noch

genauer zu definierenden Ebenen erfolgen. Nach den Gemeindewahlen wird verstärkt auf die Gemeinden zugegangen und es werden jeweils sinnvolle mögliche Potentiale erhoben.

- 8. Im Zuge der Gründung wurde um 49.000 Euro ein Businessplan bei der BDO Corporate Finance GmbH in Auftrag gegeben.**
- a. Seit wann liegt der Businessplan vor?**
 - b. Wir bitten freundlich, um Übermittlung des betreffenden Businessplans.**

Für die Ausrichtung des Bodenfonds wurde die Expertise eines externen Dienstleisters, der BDO Corporate Finance GmbH, in Anspruch genommen. Im Zuge der Erstellung des Businessplans fanden umfassende Beratungen mit verschiedenen Fachabteilungen des Amtes der Landesregierung statt. Zudem wurden Workshops durchgeführt, bestehende Referenzmodelle aus anderen Bundesländern und dem benachbarten Ausland analysiert, unterschiedliche Baurechts- und Kaufmodelle verglichen sowie Stakeholder befragt und in den Prozess eingebunden. Ergänzend wurden verschiedene Rechenmodelle durchgespielt, um fundierte Entscheidungsgrundlagen zu schaffen. Der Businessplan liegt seit Juni 2023 vor. Dieser ist über die Homepage des Landes Vorarlberg (<https://vorarlberg.at/-/raumplanung-grundlagen>) abrufbar.

- 9. Welche Herausforderungen sehen Sie als zuständiger Landesrat aktuell für die Umsetzung des Bodenfonds? Gibt es rechtliche, finanzielle oder organisatorische Hürden, die den Fortschritt bremsen?**
- 10. Wie bewerten Sie die bisherige Entwicklung des Bodenfonds? Werden Anpassungen an der Strategie in Betracht gezogen?**

Der Bodenfonds Vorarlberg ist auf Langfristigkeit ausgelegt und befindet sich in der Startphase. Erfolgsfaktoren sind unter anderem die finanzielle Ausstattung bzw. der Rahmen durch das Land sowie die Ausgestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Herausforderung besteht in erster Linie in der noch genauer zu definierenden wirkungsorientierten Ausrichtung des Bodenfonds. Daher gibt es keine „Blaupause“ und auch keine unmittelbar auf die Bedürfnisse in Vorarlberg anwendbare und direkt umsetzbare Beispiele. Auch aus diesem Grund soll die Strategie, drei bis fünf Pilotprojekte durchzuführen und darauf aufbauend eine Akzentuierung und genaue Ausrichtung vorzunehmen, beibehalten werden.

- 11. Wie entwickelt sich die innerörtliche Verdichtung in den Vorarlberger Gemeinden?**
- 12. Welche Maßnahmen setzt das Land, um die Nachverdichtung in den Gemeinden gezielt zu fördern?**

Insbesondere die verpflichtende Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungspläne (REP) mit grundlegenden Aussagen zur angestrebten Siedlungsentwicklung, wie etwa Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszonen und die zeitliche Abfolge der Bebauung, sowie die allfällige Ausweisung von Siedlungsändern führt zu einer positiven Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Vorarlberger Gemeinden. Hinzu kommen die verstärkte Festlegung eines Mindestmaßes der Bebauung, die steigenden Grundstückspreise sowie die Vorgabe, im Falle einer Neuwidmung als Baufläche in der Regel ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen.

Das Land unterstützt die Gemeinden durch fachliche Beratung der örtlichen Sachverständigen. Zudem werden raumbezogene Entwicklungskonzepte (insbesondere auch Quartiersentwicklungskonzepte) gefördert, die auf dem Raumbild Vorarlberg 2030 basieren, die Ziele der Raumplanung nach § 2 RPG (Raumplanungsgesetz) verfolgen und als strategische Grundlage für die den Gemeinden zur Verfügung stehenden raumplanerischen Umsetzungsinstrumente dienen.

Flächenwidmungspläne nach § 12 RPG, Bebauungspläne nach § 28 RPG, Verordnungen nach §§ 31–34 RPG und weitere im Raumplanungs- oder Baugesetz geregelte Umsetzungsinstrumente fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Es liegt daher in ihrer Verantwortung, die Nachverdichtung gezielt zu steuern und zu begleiten.

- 13. Hat die Landesregierung einen Überblick darüber, wo in Vorarlberg Verdichtungspotenzial besteht? Falls ja, gibt es dazu eine Erhebung oder Analyse?**
- 14. Wie viele Verdichtungszonen wurden bislang in den Räumlichen Entwicklungsplänen (REP) ausgewiesen und in welchem Umfang?**
- 15. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Festlegungen des Mindest- und Höchstausmaßes der baulichen Nutzung? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden und Angabe der Mindest- bzw. Höchstausmaße.**

Die Nachverdichtung selbst erfolgt auf Ebene der Gemeinden, während die Landesraumplanung in der Regel bei größeren Überbauungen eingebunden ist. Aufgrund der regelmäßig durchgeführten Bauflächenreservenerhebungen sind die zweidimensionalen Verdichtungspotenziale (Baulücken) bekannt. Eine landesweite Erhebung von dreidimensionalem Verdichtungspotenzial (Kubaturerhöhung) gibt es nicht, da Verordnungen nach § 28 RPG sowie §§ 31–34a RPG im Wirkungsbereich der Gemeinden liegen und nicht grundsätzlich verpflichtend sind.

Seit der Novellierung des RPG müssen jedoch alle Neuwidmungen von Bauflächen entweder mit einem Raumplanungsvertrag oder mit der Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung einhergehen. Zudem verfügen viele Gemeinden über Bebauungspläne. Daher ist davon auszugehen, dass in der Mehrheit der Gemeinden des Landes derartige Festlegungen zumindest für Teilbereiche bestehen.

In den bisher aufsichtsbehördlich genehmigten REP's haben die Marktgemeinden Lustenau (1,6 Hektar) und Wolfurt (1,1 Hektar) sowie die Gemeinde Hittisau (1,2 Hektar) Verdichtungszone im Sinne des Raumplanungsgesetzes mit einer Gesamtfläche von ca. 4 Hektar ausgewiesen. Darüber hinaus haben beispielsweise die Marktgemeinde Götzis sowie die Gemeinden Altsch, Koblach und Mäder Gebiete mit Verdichtungspotenzial im Ausmaß von ca. 35 Hektar ausgewiesen.

16. Welche Gemeinden haben trotz Frist noch keinen Räumlichen Entwicklungsplan (REP) eingereicht? (Bitte um Auflistung.)

Von den 96 Gemeinden Vorarlbergs haben folgende Gemeinden bereits einen rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungsplan: Altsch, Andelsbuch, Bezau, Bizau, Blons, Bludenz, Doren, Düns, Eichenberg, Feldkirch, Frastanz, Göfis, Götzis, Hittisau, Innerbraz, Kennelbach, Klaus, Koblach, Langen bei Bregenz, Langenegg, Lauterach, Lustenau, Mäder, Mellau, Möggers, Reuthe, Rons, Röthis, Schlins, Schoppernau, Schwarzach, Schwarzenberg, Sulz, Vandans, Wolfurt und Zwischenwasser. Außerdem verfügt eine Vielzahl der Gemeinden über als Verordnung kundgemachte räumliche Entwicklungskonzepte, welche als räumliche Entwicklungspläne im Sinne des § 11 Abs 1 RPG gelten.

17. Wie beurteilen Sie als zuständiger Landesrat die Entwicklung der Innenraumentwicklung und wo sehen Sie Optimierungsbedarf?

Die Ausgestaltung guter rechtlicher Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung wird kontinuierlich weiterentwickelt. Aktuell erfolgt eine Evaluierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, beginnend beim Raumplanungsgesetz, mit einer gezielten Erhebung bei den Gemeinden und ausgewählten Raumakteuren. Ziel dieser Evaluierung sind Verfahrensvereinfachungen, die auch der Siedlungsentwicklung zugutekommen sollen.

Die konkrete und individuelle Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Siedlungsgebiete liegt gemäß der Bundesverfassung in der Verantwortung der Gemeinden. Aufgrund ihrer inhaltlichen und geographischen Nähe zu den verschiedenen Aufgaben und Fragestellungen sind sie gut geeignet, auf die jeweilige Situation abgestimmte Maßnahmen zu ergreifen. Die Landesraumplanung steht dabei in engem Austausch mit den Gemeinden und übernimmt in der Regel eine beratende Rolle.

Mit freundlichen Grüßen