

## Raumordnung in Tirol: **Kritik. Ideen. Perspektiven.**

### Zahlen & Fakten<sup>1</sup>:

- Fläche Tirol 12.640 km<sup>2</sup> (= 12.640.000.000 m<sup>2</sup>)
- Dauersiedlungsraum (12%) 1.503 km<sup>2</sup> (= 1.503.000.000 m<sup>2</sup>)
- gewidmetes bzw. bebautes Bauland (2008) 21.342 ha (= 213.420.000 m<sup>2</sup>)
- gewidmetes, aber nicht verbautes Bauland (2008) 2.100 ha (= 21.000.000 m<sup>2</sup>)  
das entspricht: 50.000 Einfamilienhäuser bei (rund 420 m<sup>2</sup> Grund, verdichtete Bauweise)
- verbaute Flächen Wohnbau 367.200 m<sup>2</sup> (=0,003% der Landesfläche)
- verbaute Fläche insgesamt 0,3% der Landesfläche
- Gärten 1% der Landesfläche

### Kritik

- **Raumordnungsgesetz hat seine Anliegen nicht erfüllt**
  - Ansteigen der Baulandpreise verursacht – kein Ende in Sicht!
  - Tiroler Traum vom Einfamilienhaus mit Garten bleibt vielen verwehrt. Die Wohnung im Wohnblock ist aber heute so teuer wie ein Einfamilienhaus.
  - Die ordnende Funktion (Raum-Ordnung) wird von Gemeinden kaum wahrgenommen. Der Gesamtblick fehlt.
  - Kein Instrumentarium vorhanden, das auf die Bedürfnisse der Bevölkerung schaut: Bedarf erheben – Konsultationsmechanismus mit Gemeinden, Planungsverband, BH, Land einrichten
  - Einkaufszentren-Regelung zu verschärfen ist überzogen: bei Lebensmittel-Konzernen ist sie neu zu denken (Abgabenregelung für Nahversorger-Förderung)

---

<sup>1</sup> Quelle: Land Tirol, Widmungsbilanz 2008; 1 km<sup>2</sup> = 100ha, 1ha = 10.000 m<sup>2</sup>

- **Raumordnungsgesetz ist bürgerfeindlich**
  - Widmungswerber ist der Willkür der Gemeinderats-Mehrheit ausgesetzt
- **Raumordnungsgesetz ist ein landesweites Bauverbotsgesetz**
  - Gebaut darf nur werden, wo gewidmet ist.
  - Widmung verknappt das Angebot und erhöht damit den Preis
  - Gewidmete, nicht verbaute Bauland verhindert Neuwidmungen und erhöht damit den Preis
  - Zitat Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol: „Die Raumordnung in Tirol beschränkt sich zu sehr aufs ´Grenzen-Setzen`“.
- **Raumordnungsgesetz bevorzugt Ballungszentren – dünnt ländlichen Raum aus**
  - Fehlende Anreize für Bürger und Betriebe sich am Land statt in der Stadt (Ballungszentrum) anzusiedeln
  - Austrocknen von sozialen und wirtschaftlichen Netzen, wie Gasthaus, Lebensmittelgeschäft, Ärzte, Kino etc.
  - Ungerechte Verteilung der Finanzmittel
  - Fehlende Nahverkehrslösungen
  - Konzentration der Bildungseinrichtungen in den Ballungszentren
  - Ausdünnung von staatlicher Infrastruktur wie Post, Gericht, Polizeiinspektionen etc.

### Ideen & Perspektiven:

- **Finanzausgleich neu:**
  - Mehr Mittel für Gemeinden statt für Zentren
  - Neuer Finanzausgleich zwischen Arbeitsgemeinde und Schlafgemeinde (Kommunalsteuer)
- **Preisexplosion bei Bauland in Angriff nehmen:**
  - Gemeinden müssen Freiland – ohne Einschränkungen – kaufen können und sie sollen den Auftrag bekommen, das auch zu tun.
  - Gemeinden müssen in 2. Schritt günstigeres Freiland an Bestbieter für spätere Nutzer (Ausschreibung unter allen Gemeinnützigen Wohnbauträgern) vergeben
- **Baulandreserven auf Warteliste**
  - Gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland bekommt – nach einer Übergangszeit – eine Widmung auf Zeit: Ohne Bau innerhalb von 5 Jahren geht die Widmung von Bauland auf Bauerwartungsland zurück

- **Wohnlandkarte Tirol – ein strategisches Planungsinstrument**
  - Erstellen einer Wohnlandkarte Tirol (Internetseite) aus der der Bedarf bzw. der prognostizierte Bedarf der kommenden 5-10 Jahre sowie das Angebot an Grundstücken ersichtlich ist. Die Wohnlandkarte soll den Planungsverbänden sowie den betroffenen Gemeinden als strategische Planungsunterlage dienen.
  - Notwendig ist die umfassende Analyse von Angebot und Nachfrage.
  - Die Analyse und Offenlegung des Grundstücksbesitzes im Besitz des Landes Tirol aus dem Landeskulturfond bzw. dem Tiroler Bodenfond und den Gemeinnützigen Wohnbauträgern ist notwendig.
  - Um sich ein umfassendes Bild zu machen, sind möglicherweise verfügbare Grundstücke – zum Beispiel durch die Schließung von Kasernen, im Besitz von Kammern oder im Besitz der Kirchen und Klöster – ebenso abzubilden.
  - Sinnvoll erscheint die Installierung einer „Drehscheibe“ zwischen Grundeigentümer und Wohnungswerbern. Dadurch könnte der Informationsfluss nicht mehr dem Zufallsprinzip überlassen sein.
- **Unrecht Agrargemeinschaften lösen**
  - Gemeinden bekommen Grund und Boden: Verpflichtung für Gemeinden damit vorrangig leistbares Wohnen zu ermöglichen
- **Bodenfonds aktivieren**
  - Gemeinden kümmern sich um Gemeindebürger, „Zuzügler“ gehen leer aus -> Bodenfonds soll sich um soziale Aufgabe beim Wohnen kümmern
- **Vertragsraumordnung ist abzulehnen**
  - Sie ist ungerecht (gilt nur für Umwidmungswerber und dort nicht für alle) und gesetzwidrig
- **Landes-Förderung für Nahversorgung im Lebensmittelbereich**
  - Anstatt große Lebensmittelketten über die Raumordnung zu verbieten, sollen sie über einer gewissen Quadratmeter-Beanspruchung (beispielsweise über 600 m<sup>2</sup>) eine Abgabe leisten müssen. Mit dieser Abgabe finanziert das Land eine Förderung für Nahversorger, um in Orten, wo es notwendig ist, eine Lebensmittelversorgung sicherzustellen