

A N T R A G

des **Landtagsklubs FRITZ – Bürgerforum Tirol**

bzw. der Abgeordneten KO Dr. Andrea Haselwanter-Schneider und Mag. Isabella Gruber

betreffend:

**Wohnen günstiger machen – FRITZ Initiative 7:
Bauland mobilisieren: Gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland
in Bauerwartungsland zurückstufen!**

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

A N T R A G:

Der Landtag wolle beschließen:

„Der Tiroler Landtag spricht sich dafür aus, dass gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland, nach einer Frist von insgesamt zehn Jahren samt einer zwischenzeitlichen Aufforderung zur Bebauung durch die Gemeinde in Bauerwartungsland zurückgestuft wird. Aus diesem Grunde wird die Tiroler Landesregierung aufgefordert, einen entsprechenden Entwurf zur Änderung der gesetzlichen Grundlagen auszuarbeiten und dem Tiroler Landtag zur Diskussion und Verabschiedung vorzulegen.“

Weiters wird beantragt, diesen Antrag dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** zuzuweisen.

B E G R Ü N D U N G:

In Tirol gibt es 220,3 km² gewidmetes Bauland ohne Verkehrsflächen. Davon sind 174,8 km² bebaut und 45,5 km² nicht bebaut.¹

Damit stehen in Tirol – zumindest auf dem Papier – 45,5 Millionen Quadratmeter gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland zur Verfügung. Am Papier deshalb, weil bekannt ist, dass viele Grundbesitzer sich ihren Grund und Boden zwar irgendwann als Bauland widmen haben lassen, aber ihn nie bebaut und nie weiterverkauft haben.

Die Frage ist, wie jetzt mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen umzugehen ist. Seit Jahren wird unter dem Titel „Baulandmobilisierung“ debattiert, bis dato ohne zufriedenstellende Lösung.

Das Problem des gewidmeten, aber nicht bebauten Baulandes ist ein Mehrfaches: Es verfälscht die tatsächlich zur Verfügung stehenden Baulandreserven, es behindert weitere Baulandwidmungen und es verteuert letztlich den noch vorhandenen Grund und damit das Wohnen in Tirol.

Mit dem gegenständlichen Antrag soll ein Anlauf zur mittelfristigen Baulandmobilisierung unternommen werden: Wer gewidmetes Bauland nach einer Frist von fünf Jahren nicht bebaut, soll von der Gemeinde zur Verbauung aufgefordert werden und es wird ihm dafür noch einmal eine Frist von fünf Jahren eingeräumt. Bebaut ein Grundstücksbesitzer sein Bauland auch nach dieser Frist von insgesamt zehn Jahren noch immer nicht, dann soll das Grundstück als Bauerwartungsland zurückgestuft werden. Das Grundstück verliert seine Eignung als Bauland nicht und es verliert auch seinen Wert nicht, aber ein Grundstücksbesitzer muss wissen, dass er sich jetzt in der Warteschleife befindet. Er muss sich „hinten anstellen“, wenn er die zehnjährige Frist zur Verbauung verstreichen hat lassen und später wieder Interesse an einer Verbauung hat. Diese Maßnahme ist durchaus gerecht, zumal ein Grundstücksbesitzer seinen Grund und Boden ja zum Zweck der Verbauung in Bauland umwidmen hat lassen.

Denn klar ist, die Widmung einer Fläche als Bauland hat einen konkreten Zweck. Es soll, wie der Name schon sagt, eine Bebauung stattfinden. Und wenn dies nicht geschieht, der Zweck der Widmung nicht erfüllt wird, ist auch diese Widmung nicht mehr erforderlich. Die folgende Zurückstufung als Bauerwartungsland ist die notwendige, gelinde Konsequenz. Es ist nämlich nicht Sinn und Zweck einer Baulandwidmung, dem Grundstücksbesitzer zusätzliches Kapital zu verschaffen.

Die zehnjährige Frist deckt sich grundsätzlich auch mit den Inhalten der aktuellen Regierungsvorlage GZ 317/2016 über ein Gesetz, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird:

¹ Quelle: Bericht „Gewidmetes, nicht bebautes Bauland“ des Umweltbundesamtes, Jänner 2016

„§ 11

Inhalt der Erklärung, Frist für die Bebauung

(1) Beim Rechtserwerb an einem Grundstück nach § 9 Abs. 1 hat der Rechtserwerber zu erklären, dass das Grundstück innerhalb der Frist nach Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut, werden soll, es sei denn, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich ist.

(2) Ein unbebautes Baugrundstück ist innerhalb folgender Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen:

a) wenn der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück im Gewerbe- und Industriegebiet im Sinn des § 39 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 oder in jenen Teilen von Mischgebieten, für die eine Festlegung nach § 40 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 vorliegt, zum Zweck der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage erfolgt und das Grundstück hierfür geeignet ist, eine hierfür angemessene Fläche aufweist und an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt, innerhalb von 20 Jahren,

b) in allen anderen Fällen innerhalb von zehn Jahren.

Die Fristen nach lit. a und b beginnen ab dem Eingang der Anzeige nach § 23 Abs. 1 bei der Grundverkehrsbehörde zu laufen, im Fall des Rechtserwerbs an Grundstücken, die innerhalb der örtlichen Raumordnungskonzepte nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, jedoch erst mit dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung. Zeiträume, in denen es aufgrund raumordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht zulässig ist, das Grundstück dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen, sind in diese Fristen nicht einzurechnen. Ist das Grundstück nach der entsprechenden Flächenwidmung mit einem Gebäude zu bebauen, so gilt die Errichtung eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung im Sinn des § 2 Abs. 3 zweiter Satz nicht als Bebauung.

(3) Wird ein unbebautes Baugrundstück nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut, oder entgegen einer Vereinbarung nach § 6 Abs. 9 lit. c nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 lit. b ab dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung für Zwecke des geförderten Wohnbaus verwendet, so hat die Grundverkehrsbehörde dies mit schriftlichem Bescheid festzustellen. Nach dem Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung ist das Grundstück auf Antrag der für das Land Tirol einschreitenden Grundverkehrsbehörde vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. Der Verpflichtete ist vom Bieten ausgeschlossen. Die Grundverkehrsbehörde kann vom Antrag auf Versteigerung absehen, wenn der Verlust des Eigentums für den Verpflichteten aufgrund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.“

Der auf dem Papier große Baulandüberhang von 45,5 Millionen Quadratmetern gewidmetem, aber nicht bebautem Bauland behindert eine vernünftige Widmungspolitik in den Tiroler Gemeinden. Aus Sicht der Raumordnung ist es verständlich, angesichts von 45,5 Millionen Quadratmetern gewidmeten Baulandes nicht allzu viel zusätzliches Bauland in Tirol widmen zu lassen. Denn wenn eigentlich noch viel Bauland zur Verfügung steht, warum sollte dann weiteres umgewidmet werden? Im Sinne eines schonenden Umganges mit dem vorhandenen Grund und Boden wäre das ja widersinnig.

Aus Sicht der Gemeinden und vor allem jener Menschen, die Bauland erwerben möchten, ist diese Vorgehensweise allerdings problematisch. Denn das gewidmete Bauland gibt es zwar am Papier, es nützt ihnen aber nichts, zumal viele Grundstücksbesitzer auf ihrem Bauland sitzen, es horten und es weder selbst verbauen noch es verkaufen.

Innsbruck, am 23. Juni 2016