

An den Vorarlberger Landtag  
Landhaus  
Römerstraße 15  
6900 Bregenz

• Gemeinwohlorientierte  
Raumentwicklung  
Vorarlberg

**PETITION**  
**für eine gemeinwohlorientierte Raumentwicklung**  
**in Vorarlberg**

Bregenz, am 18. April 2017

Sehr geehrtes Präsidium, verehrte Damen und Herren!

Die Initiative **vau | hoch | drei** hat eine zukunftsfähige, ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell nachhaltige Entwicklung von Vorarlbergs Gemeinden und Landschaftsräumen zum Ziel.

Sie steht somit, auf den kürzesten Nenner gebracht, für eine **gemeinwohlorientierte Raumentwicklung Vorarlbergs**.

Die Initiative hat eine breite zivilgesellschaftliche Basis und wird getragen und unterstützt von zahlreichen politischen FunktionsträgerInnen, VertreterInnen aus Architektur und Raumplanung sowie von Wirtschaftstreibenden.

**1. Die Ziele**

1.1. Eine ausreichende politische Gestaltungsmöglichkeit zur Gemeinde- und Landesentwicklung und damit zur Sicherung von Siedlungsrändern, von Grün- und Freiflächen und zur Nachverdichtung sowie zur Stärkung und Belebung von Ortskernen.

1.2. Die Bereitstellung von leistbaren Bauflächen nahe an Ortszentren und Infrastrukturangeboten, vorzugsweise für junge GemeindebürgerInnen und Jungfamilien sowie für ältere Menschen.

1.3. Die Aktivierung von gewerblich nutzbaren Bauflächen, um eine landesweit gedeihliche Arbeits- und Wirtschaftsentwicklung zu gewährleisten.

1.4. Die Umsetzung der EntschlieÙung des Vorarlberger Landtages (2. Sitzung vom 06.03.2013) betreffend »Baulandhortung stoppen, Grundverkehrsgesetz ändern«.

## **Im Sinne dieser Ziele ist Vorarlbergs Grundverkehr mit Nachdruck zu beleben!**

Die Fragen, die sich die Initiative **vau | hoch | drei** in diesem Zusammenhang stellt, sind:

- > Wie können Bauflächen zum Wohle unserer Gemeinden und Gesellschaft, unserer wirtschaftlichen Entwicklung, wie auch im Sinne einer verantwortungs- und qualitätsvollen Raumentwicklung aktiviert werden?
- > Welche bestehenden Rechtsgrundlagen sind dafür anzuwenden und welche müssen neu geschaffen werden?

## **2. Die Problemlage**

GroÙe Teile der gültigen Vorarlberger Flächenwidmung sind das Ergebnis einer 40 Jahre und weiter zurückliegenden Raumplanung. Zum einen Teil hat die Bevölkerungsentwicklung nicht mit seinerzeitigen Erwartungen Schritt gehalten, zum anderen Teil werden große Flächen bis heute nicht widmungskonform genutzt.

Das Ergebnis ist ein ungenutzter Bauflächenbestand, nahezu halb so groß wie die insgesamt bereits verbauten Flächen Vorarlbergs, der sich dem Grundstücksmarkt gänzlich entzieht.

Da somit die für eine sinnvolle Raumentwicklung erforderlichen Grundflächen nicht zur Verfügung stehen, werden die grundsätzlichen Ziele der Vorarlberger Raumplanung durch das gültige Reglement verfehlt.

**Weder von Seiten der Politik noch planerseitig bestand jemals die Absicht, Bauflächen einer vernünftigen und wünschenswerten Raumentwicklung vorzuenthalten und zur Bevorratung, zur Hortung oder aus Gründen der Wertsicherung oder der Spekulation dem Grundverkehr zu entziehen!**

Trotz dieses Tatbestandes und seiner absehbaren und längst manifesten Auswirkungen wurde dieser rechtliche und raumplanerische Konstruktionsmangel bis heute nicht behoben,

Die seit Jahrzehnten widmungsfremde Verwendung von Bauflächen konterkariert damit sämtliche Absichten und Ziele der Landesraumplanung:

Laut § 2/1 hat die Vorarlberger Raumplanung »eine dem allgemein Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes

anzustreben«, und als Ziel der Raumplanung sind die »nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten« und unter 2/2b »die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft« definiert.

Ersteres ist nicht mehr gegeben, das Letztere wird durch die anhaltende Siedlungserweiterung in die Grünräume verfehlt.

Die Folgen von nicht mobilen Bauflächenreserven sind schwerwiegende Fehlentwicklungen und Einschränkungen unserer räumlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Dazu zählt die Ausdünnung der Ortskerne bei gleichzeitig unverminderter Ausweitung der Siedlungsgrenzen und einem damit einhergehenden unwiederbringlichen Verlust naturnaher Regenerations- und Landwirtschaftsflächen.

Unter den gegebenen Verhältnissen

- > können Ortskerne zunehmend schwieriger funktional und räumlich sinnvoll entwickelt und verdichtet werden. Als Folge verarmt das wirtschaftliche und soziale Leben unserer Gemeinden.
- > ist die Peripherie einem enormen Umwidmungsdruck ausgesetzt und die Zersiedlung schreitet (wie seit Jahrzehnten) ungehindert voran.
- > erschwert die mangelhafte Siedlungskonzentration flächendeckend den wirtschaftlich erfolgreichen Ausbau des öffentlichen Verkehrs.
- > steigen die Grundpreise in ungesunde Höhen, mit der Konsequenz sozialer Segmentierung (viele Gemeinden können ihren jungen Familien keinen leistbaren Wohnraum anbieten und müssen deren Abwanderung tatenlos zusehen).
- > besteht die Gefahr wirtschaftlicher Stagnation und drohen Betriebe in Nachbarländer auszuwandern.
- > werden der Politik Gestaltungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen entzogen.

Eine vorausschauende, nachhaltige und verantwortungsvolle Gemeinde-, Landes-, Wirtschafts- und Zukunftsentwicklung wird durch den »gebunkerten«, nicht-mobilen Bauflächenbestand auf vielen Ebenen eingeschränkt, zum großen Teil gänzlich verhindert.

### 3. Unvereinbarkeit und Nachholbedarf

Die angeführten Verhältnisse stehen in grobem Widerspruch zu Vorarlbergs übergeordneten, politisch deklarierten und abgestimmten Entwicklungszielen:

- > der »enkeltauglichen Entwicklung«
- > der Verkehrsberuhigung sowie dem Vorrang von Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr
- > dem Ziel der Energieautonomie bis 2050

Das auf Bauflächen bezogene Eigentumsrecht ist in Vorarlberg an keinerlei Verpflichtungen geknüpft. Damit ist im Themenfeld der Raumordnung der gesellschaftlich und verfassungsrechtlich gesicherte Grundkonsens, dass Rechte immer auch mit Pflichten verbunden sind, außer Kraft gesetzt.

Obwohl die Flächenressourcen bei unseren Nachbarn vergleichsweise weniger beschränkt sind, erklären sich diese Länder viel entschiedener. So heißt es in Artikel 158 der Bayerischen Landesverfassung etwa: »Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Missbrauch des Eigentums- oder Besitzrechtes genießt keinen Rechtsschutz« und weiter in Artikel 161: »(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen. (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.«

Im »Wettbewerb der Nachbarländer« wurde Vorarlberg zum Schlusslicht. Aktuell verfehlt Vorarlberg die allgemeinen Ziele des eigenen Raumplanungsgesetzes und muss jeden Vergleich mit den Ambitionen der Nachbarländer scheuen.

Neben Bayern sind auch Tirol, Südtirol, Salzburg und erst recht die Schweiz (nach einem bundesweiten Bevölkerungsentscheid) in ihrer raumplanungsrelevanten Rechtsentwicklung entschieden voraus. Besonders die Schweiz beweist, dass eine sich wirklich am Gesamtwohl orientierende Raumordnung durchaus mehrheitsfähig ist.

## 4. Die Forderungen der Initiative vau | hoch | drei

### 4.1. Neues Bauland

Die Gültigkeit der Widmungsdauer von neu gewidmetem Bauland wird für den Fall, dass keine Bebauung erfolgt auf drei Jahre beschränkt. (Ab dem Inkrafttreten der entsprechenden Rechtsregelung)

Bei Neuwidmungen sind die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung zu nutzen.

In der Siedlungsperipherie sind neue Bauflächenwidmungen nur im Zusammenhang »Räumlicher Entwicklungskonzepte« (REK) zulässig.

### 4.2. Bestehendes Bauland

das nicht widmungskonform genutzt wird, fällt nach Ablauf von 20 Jahren entschädigungslos zurück in Freifläche. (Ab Gültigkeit einer diesbezüglichen Gesetzesregelung)

Nach dem Ablauf von drei Jahren wird eine Infrastrukturabgabe in Höhe von jährlich 2 % des jeweils ortsüblichen Grundpreises fällig.

Für die Bebauung hat die betroffene Gemeinde eine angemessene und wünschenswerte Form oder/und Mindestdichte zu definieren. Dies gilt auch im Falle gewerblicher Nutzung.

- Gemeinwohlorientierte  
Raumentwicklung  
Vorarlberg

Für Letztere sind neuartige Dichten und Bebauungsformen festzulegen (geschlossene Bebauung, Mehrgeschossigkeit, Mischnutzung etc.).

#### **4.3. Ein landesweiter Bodenfonds**

wird im Sinne der Gestaltungs- und Handlungsfähigkeit von Gemeinden eingerichtet. Dieser wird aus den Infrastrukturabgabeerlösen der Gemeinden, aus Mitteln des Landes und aus der Immobilienertragsteuer des Bundes gespeist.

#### **4.4. Kommunale Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeit**

Im Interesse einer aktiven Bodenpolitik, Gemeindeentwicklung und -gestaltung, bedürfen Gemeinden beim Erwerb von Freiflächen keiner grundverkehrsrechtlichen Bewilligung. (Aktive Bodenpolitik)

#### **4.5. Die Kategorie »Bauerwartungsland«**

entfällt künftig zur Gänze (als ein überholtes Rechtsinstrument). Bestehende Bauerwartungslandwidmungen erlöschen nach dem Inkrafttreten der entsprechenden Rechtsregelung nach fünf Jahren.

Bregenz am 18. April 2017

Die UnterzeichnerInnen der Initiative **vau | hoch | drei**:

Angelika Schwarzmann, Bürgermeisterin, Alberschwende  
Gerhard Steurer, Bürgermeister, Bezau  
Ing. Josef Bischofberger, Bürgermeister, Bizau  
Dipl.-Ing. Markus Linhart, Bürgermeister, Bregenz  
Stefan Bischof, Bürgermeister, Damüls  
Guido Flatz, Bürgermeister, Doren  
Dr. Paul Sutterlüty, Bürgermeister, Doren  
Mag. Wilfried Berchtold, Bürgermeister, Feldkirch  
Helmut Lampert, Bürgermeister, Göfis  
Gerhard Beer, Bürgermeister, Hittisau  
Josef Kirchmann, Bürgermeister, Langen  
Kurt Krottenhammer, Bürgermeister, Langenegg  
Anette Sohler, Bürgermeisterin, Lingenau  
Dr. Kurt Fischer, Bürgermeister, Lustenau  
Andreas Haid, Bürgermeister, Mittelberg  
Bianca Moosbrugger-Petter, Bürgermeisterin, Reuthe  
Ulrich Schmelzenbach, Bürgermeister, Riefensberg  
DI(FH) Jürgen Kuster, Bürgermeister, Schruns  
Martin Bereuter, Bürgermeister, Sibratsgfäll  
Helmut Blank, Bürgermeister, Sulzberg  
Herbert Bitschnau, Bürgermeister, Tschagguns  
Burkhard Wachter, Bürgermeister, Vandans  
Kilian Tschabrun, Bürgermeister, Zwischenwasser  
Dipl.-Ing. Markus Aberer, Stadtbaumeister, Dornbirn

Dipl.-Ing. Bernardo Bader, Architekt, Dornbirn  
Dr. Wilfried Bertsch, Beamter i.R., Bregenz

**vau | hoch | drei**

Gemeinwohlorientierte  
Raumentwicklung  
Vorarlberg

Dipl.-Ing. Andreas Cukrowicz, Architekt, Wolfurt  
Dipl.-Ing. Helmut Dietrich, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Konrad Duelli, Architekt, Rankweil  
Markus Faißt, Unternehmer, Hittisau  
BM Ing. Wolfgang Fetty, ger. beed. Sachverständiger, Lustenau  
Dipl.-Ing. Josef Fink, Architekt, Bregenz  
Wilfried Flatz, Unternehmer, Dornbirn  
Univ.Prof. Mag.Arch. Roland Gnaiger, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Gerhard Gruber, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Matthias Hein, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Helmut Kuess, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Philip Lutz, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Stefan Marte, Architekt, Feldkirch  
Dipl.-Ing. Bernhard Marte, Architekt, Feldkirch  
Josef Mathis, Altbürgermeister, Zwischenwasser  
Dipl. BW Erich Mayer, Vorstand Wohnbauselbsthilfe Vorarlberg,  
Bregenz/Feldkirch  
Dietmar Meusburger, Unternehmer, D'Hoamat Wohnbau und  
Immobilien GbH, Andelsbuch  
Dipl.-Ing. Anton Nachbaur-Sturm, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Andreas Postner, Architekt, Rankweil  
Dipl.-Ing. Wolfgang Ritsch, Architekt, Dornbirn  
Mag. Martin Ruepp, Vizebürgermeister, Dornbirn  
Mag.arch. Bruno Spagolla, Architekt, Bludenz  
Markus Thurnher, Architekt, Bregenz  
Dipl.-Ing. Much Untertrifaller, Architekt, Bregenz  
Dr. Gottfried Waibel, Rechtsanwalt, Dornbirn

\* Gemeinwohlorientierte  
Raumentwicklung  
Vorarlberg

## Die Sprecher der Initiative:

Ing. Rainer Siegele, Bürgermeister, Mäder  
Arnold Hirschbühl, Bürgermeister, Krumbach  
Univ.Prof. DI Hermann Kaufmann, Architekt, Schwarzach  
Univ.Prof. Mag.Arch. Roland Gnaiger, Architekt, Bregenz