



LEBENSZYKLUS BAU

Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

GRUND & BODEN

Manifest der IG LEBENSZYKLUS BAU



ÖSTERREICH BRAUCHT EINE NEUE „BODENORDNUNG“

Grund und Boden ist die einzige nicht substituierbare Ressource im gesamten Bauprozess.

Österreich ist aufgrund seiner Topografie in einer besonders sensiblen Position in Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden. Nur 37,3 Prozent seiner Gesamtfläche von 83.882 Quadratkilometer sind als Dauersiedlungsraum geeignet. Bis 2020 wurden davon 7 Prozent bzw. 5.768 Quadratkilometer verbraucht und davon rund 42 Prozent bzw. rund 2.422 Quadratkilometer versiegelt. Im Schnitt wurden in den letzten 10 Jahren täglich 187.000 Quadratmeter verbraucht. 2020 noch immer 107.000 Quadratmeter an 365 Tagen im Jahr. (Quelle: Bodenverbrauchsbericht Umweltbundesamt 2021).

Wir, die IG Lebenszyklus Bau, fordern die Übernahme der Verantwortung durch die politischen Entscheidungsträger hinsichtlich der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen sowie der sofortigen Reform aller in Österreich gültigen Bauordnungen und besonders der überkommenen Stellplatzverordnungen. Darüber hinaus ist es aber an der Zeit, vor dem Hintergrund einer ökologischen Steuerreform, das seit Jahrzehnten ungelöste Thema einer neuen Bodenordnung umzusetzen.

Die Forderung, Grund und Boden als Ware und damit spekulative „commodity“ aus dem Markt zu nehmen ist mehr als 50 Jahre alt. Der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten eines Quadratmeters Wohnnutzfläche lag z.B. in den großen Städten 1960 noch bei unter acht Prozent und erreicht heute nicht selten den Wert von über 80 (achtzig !!) Prozent. Und trotzdem wird noch immer über leistbaren Wohnbau diskutiert. Der gesamte Wertzuwachs durch die Schaffung von Baurecht über die politischen Entscheidungsträger – Bürgermeister und Gemeinderat fällt in Österreich mit einigen Ausnahmen dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu. Bei einer allfälligen Rückwidmung hat dieser aber Entschädigungsansprüche gegenüber eben diesen Institutionen.

Für diese Transformation werden folgende Umsetzungsmaßnahmen aktuell innerhalb unserer bereichsrelevanten Arbeitsgruppe diskutiert:

- Ab einem Stichtag werden alle Wertzuwächse bei Grundstücksverkäufen, die über den inflationsbereinigten ehemaligen Kaufpreis hinausgehen, unter allfälliger Berücksichtigung weiterer entstandener Kosten, zweckgebunden für die kommunale Infrastruktur von der jeweiligen Gemeinde abgeschöpft.
- Die Gemeinde erhält ein Vorkaufsrecht für jede Transaktion, um die bestimmte Nutzung über ein „Nutzungsentgelt“ – zeitlich befristet – weitergeben zu können.
- Im Zuge einer ökologischen Steuerreform wird zugunsten von Lohn-, Einkommens- und Körperschaftssteuern eine jährliche Grundsteuer erhoben, die mittelfristig ein Baurechtszins wird. Bestehende Grundstückseigentümer können Ihre Grundstücke den Gemeinden verkaufen und zahlen ab Verkauf den Baurechtszins oder sind bis zum akkumulierten Grundstückswert von diesem Baurechtszins befreit.

Wir wollen mit diesen konkreten Beiträgen eine unbedingt notwendige Diskussion – mit politisch Verantwortlichen, aber auch mit anderen Branchenvertretern und Stakeholdern – anstoßen. Uns ist die Radikalität einiger Vorschläge durchaus bewusst. Wir sehen aber die Notwendigkeit von tiefgreifenden legislativen Maßnahmen, die einerseits unsere kreative und unternehmerische Tätigkeit nicht einschränken und andererseits den entscheidenden Beitrag leisten, die irreversible Verschwendung der einzigen nicht substituierbaren Ressource unserer Tätigkeit sofort zu stoppen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an diesem Diskussions- und Arbeitsprozess. Bitte wenden Sie sich bei Interesse an office@ig-lebenszyklus.at.

Stand: Oktober 2021

Autor: Christoph M. Achammer, ATP architekten ingenieure