

# Baulandbedarf in Wien – Baulandmobilisierung und städtebauliche Nachverdichtung

Christian Pichler

Gemäß den Bevölkerungsprognosen wird Wien in den nächsten zwei Jahrzehnten deutlich – von derzeit 1,7 Mio. auf 2 Mio. EinwohnerInnen anwachsen. Wo und Wie werden diese neuen BewohnerInnen Wohnen und Arbeiten? Welche Reaktions- und Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für die Stadt? Ist dieses Wachstum überhaupt auf dem vorhandenen Stadtgebiet abdeckbar? Erfordert das Wachstum, das für die gesamte Ostregion prognostiziert wird, nicht ein abgestimmtes Vorgehen auf regionaler Ebene?

Die Rahmenbedingungen stellen sich wie folgt dar: Das Wiener Stadtgebiet mit seinen rund 41.500 ha<sup>1</sup> zeichnet sich durch eine historisch gewachsene Nutzungsverteilung aus. Rund 14.500ha Bauflächen sowie knapp 6.000 ha Verkehrsflächen stehen rund 21.000ha Grün- und Wasserflächen gegenüber. Das heißt unter den derzeitigen Rahmenbedingungen stehen 50% potentiellen Bau- und Verkehrsflächen 50% nicht-bebaubares Stadtgebiet gegenüber. Wiederholte Bekenntnisse der Stadt zur Beibehaltung dieser ausgewogenen Nutzungsverteilung, die nicht zuletzt auch die Grundlage für die hohe Lebensqualität in Wien darstellt, machen eines deutlich: die städtischen Reaktionsmöglichkeiten sind eingeschränkt, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Hälfte des Wiener Stadtgebiets beschränkt und dies sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet verteilt. Während z.B. die Josefstadt - der kleinste Wiener Bezirk - zu 70 Prozent verbaut ist und wenig potentielle Entwicklungsflächen aufweist, verfügt die Donaustadt mit rund 25 Prozent Verbauung über namhafte Stadtentwicklungs- und Erweiterungsflächen. So bildet z.B. das Flugfeld Aspern - das mit 240ha derzeit größte Wiener Stadtentwicklungsgebiet - eine wichtige Potentialfläche, um der prognostizierten Wohnungsnachfrage im nächsten Jahrzehnt zu entsprechen.

Für die Bedürfnisse einer wachsenden Stadt ergeben sich zwei Handlungsmöglichkeiten zur Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung ergeben. Einerseits bedingt das Stadtwachstum die Schaffung und Vorsorge von bebaubaren Flächen, die Neudefinition von Städtischen Entwicklungsgebieten und verstärkte Anforderungen an die Baulandmobilisierung, andererseits ergeben sich Reaktionsmöglichkeit auch im baulichen Bestand.

## Flächenvorsorge

Jedenfalls bedarf es intensiver kommunaler Vorbereitung, um die Basis für städtische Entwicklung sicherzustellen. Den Definitionen möglicher Entwicklungsflächen müssen nicht zuletzt eine Widmung der Flächen bzw. eine Baureifmachung der Grundstücke und eine konkrete Projektentwicklung folgen. In der Bauordnung vorgesehene Verfahren, die eine umfassende Beurteilung und qualitätsvolle Bearbeitung gewährleisten, benötigen Zeit. Nicht zuletzt entscheiden das Vorhandensein und die zeitgerechte Sicherstellung von Inf-

rastruktur, die sich die Stadt als sinnvolle Voraussetzung für die Entwicklung von Flächen selbst auferlegt, über Realisierungsmöglichkeiten- und Realisierungshorizonte. So ist die Vorsorge und Abdeckung der erforderlichen Sozialen und Technischen Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten- und Schulplätzen, Grundvoraussetzung für eine Projektentwicklung. Eine abgestimmte, ressortübergreifende mittel- bis längerfristige Stadtentwicklungsplanung und Projektrealisierung ist deshalb unumgänglich will man verfügbare Baulandpotentiale und vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten optimal nutzen.

Bei Betrachtung des Baulandverbrauchs in den letzten drei Jahrzehnten wird deutlich, dass die bauliche Entwicklung Wiens starken Schwankungen ausgesetzt war. Lag der Baulandverbrauch<sup>2</sup> Ende der Achtziger Jahre, Anfang der neunziger Jahre bei rund 50ha pro Jahr lag er in den Jahren 1994 bis 1997 mit rund 150ha pro Jahr dreimal so hoch, um sich in den folgenden Jahren bei rund 40ha einzupendeln. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Umfang der Bodentransaktionen. Nach einer dynamischen Entwicklung Ende der 80er Jahre, Anfang der 90er Jahre gingen die Flächenumsätze in den folgenden Jahren zurück. Zwischen 2000 und 2010 wechselten im Durchschnitt etwa 216 ha/Jahr oder etwas mehr als ½ Prozent der Wiener Bodenfläche den Eigentümer.<sup>3</sup> Schätzungen der Stadt Wien<sup>4</sup> gehen davon aus, dass der Bedarf mit den derzeit definierten Stadtentwicklungsflächen bei vollständiger Realisierung und Entwicklung etwa für das nächste Jahrzehnt, also bis 2025, abgedeckt werden kann. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist es aber notwendig, auf neue Flächen zuzugreifen und darüber hinaus gehende Stadtentwicklungsgebiete zu definieren und zu mobilisieren.

Aber selbst für die Realisierung der bis 2025 voraussichtlich benötigten Wohneinheiten auf den bereits definierten Stadtentwicklungsgebieten ist es erforderlich, entsprechende Instrumente (Baulandmobilisierung, städtebauliche Verträge) und Vorgehensweisen (gemeinsames Zielgebiets- und Entwicklungsmanagement) zur Verfügung zu haben und die notwendige Finanzierung der Infrastruktur (soziale Infrastruktur) zu gewährleisten.

Im Bereich der Stadtentwicklung wurden seit den Neunzigerjahren seitens der Stadt verstärkt Umwidmungspotentiale großer zusammenhängender Flächen genutzt. Vergleichbar mit anderen europäischen Großstädten eröffneten sich auch in Wien durch wirtschaftliche und verkehrliche Änderung der Rahmenbedingungen neue Entwicklungspotentiale. Große ehemals betrieblich genutzte Bereiche wie z.B. das Schlachthofgelände, vormals ausschließlich infrastrukturell genutzte Bereiche wie Bahnhofsareale und damit in Verbindung stehende Logistik-, Lager- und Manipulationsflächen oder Flugfelder und nicht zu vergessen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche konnten so seit den neunziger Jahren neu definiert und einer Verwertung und Nutzung zugeführt werden.

Viele der großen zusammenhängenden städtischen Flächen mit Entwicklungspotential wurden in den letzten Jahren bereits umgewidmet und befinden sich zum Teil bereits in Realisierung und Entwicklung. Ob Nordbahnhof, Aspangbahnhof, Hauptbahnhof. Obwohl Teilflächen noch zur Disposition stehen, große Teile befinden sich bereits in Bau bzw. wurden bereits realisiert.

Das Umwidmungspotential von großen, zusammenhängenden Entwicklungsgebieten wird – von einigen Flächen, wie z.B. Kasernenareale abgesehen - in Zukunft deshalb deutlich abnehmen, bzw. wird sich in Richtung kleinteiligerer Projekte verschieben müssen. Das heißt: unter gleichbleibenden stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen wird in wenigen Jahren, die für das prognostizierte Bevölkerungswachstum notwendige Baulandreserve nicht mehr zur Verfügung stehen.

Für die Zeit danach ist es deshalb unumgänglich, auf neue Flächen zuzugreifen und darüber hinaus gehende Stadtentwicklungsgebiete zu definieren und zu mobilisieren. Ein Missverhältnis zwischen Baulandbedarf und verfügbaren Baulandflächen zu vermeiden, muss oberstes Ziel der Stadtentwicklung bleiben.

### **Vertragsraumordnung**

Hierfür wird es auch notwendig sein, Werkzeuge zur Baulandmobilisierung in das Bau- und Bodenrecht der Stadt zu implementieren. Denn schon jetzt steht der Verwertung von potentiell sinnvollen Stadterweiterungsflächen oft eine mangelnde Verfügbarkeit, ein Baulandmobilisierungsproblem entgegen. So konnten namhafte Entwicklungsflächen wie z.B. Rothneusiedl im Süden der Stadt aufgrund mangelnder Baulandverfügbarkeit bis jetzt nicht realisiert werden. Daneben haben Preissteigerungen am Wiener Boden- und Immobilienmarkt, die nicht zuletzt auch durch Finanzmarktkrise und wachsende Immobilienveranlagungen getragen wurden, dazu geführt, dass geförderter Wohnbau in bestimmten Stadtgebieten, insbesondere in zentralen Lagen, nur sehr schwer bzw. gar nicht mehr realisierbar ist. Analysen der Immobilienpreisentwicklung legen darüber hinaus den Schluss nahe, dass Grünlandgrundstücke in Erwartung einer späteren Baulandwidmung bereits als „Bauerwartungsland“ firmieren. Sie erzielen so Preise, die zwischen dem Ertragswert der Ausgangswidmung und dem späteren Baulandpreis liegen, bzw. fast Baulandpreise erreichen wenn Umwidmungsabsichten absehbar sind und bedingen hohe Widmungsgewinne für die Grundstücksverkäufer.<sup>5</sup> Diesem Umstand versuchte man seitens der Stadt Wien bereits 2003 mit einem modellhaften Versuch in Richtung Vertragsraumordnung entgegenzuwirken. Ziel war es, Planungsgewinne zum Nutzen der öffentlichen Hand abzuschöpfen und auf Basis von PPP-Modellen stadträumliche Qualitäten zu sichern. Das so entwickelte Testmodell „Strukturplan Mehrwert Simmering“, das die Entwicklung des südlichen Gasometer Umfelds in Simmering definierte, konnte allerdings die Erwartungen nur teilweise erfüllen und blieb ein Modell.<sup>6</sup>

Im Unterschied zu anderen Bundesländern verfügte Wien in seiner Bauordnung bis vor kurzem über keine allgemein gültigen Festlegungen zu Vertragsraumordnung.

Die sogenannte Vertragsraumordnung beruht auf der Einschätzung dass hoheitliche Maßnahmen allein nicht das geeignete Mittel sind, die künftigen Herausforderungen in der Raumordnung zu lösen. Einerseits weil sie auf fehlende Akzeptanz stoßen und andererseits wie das Beispiel Bodenbeschaffungsgesetz<sup>7</sup> zeigt „Totes Recht“ bleiben. Durch Regelungen der Vertragsraumordnung wird die kommunale Verwaltung ermächtigt, zur Erreichung der gesellschaftlichen Ziele auf eine Mehrzahl von Handlungsinstrumenten, die das historische Planungsrecht begleiten und ergänzen, zurückzugreifen.

So sind z.B. in Vorarlberg seit 2011 Regelungen über die Vertragsraumordnung rechtskräftig im Raumplanungsgesetz<sup>8</sup> verankert. Damit gibt es eine ausdrückliche Ermächtigung der Gemeinde, zur Erreichung der Raumplanungsziele aufgrund der für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse (auch) geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen zu setzen für die ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich ist.

Zulässig sind nach § 38a Abs. 2 Raumplanungsgesetz für den Fall, dass es zu einer Widmung als Baufläche kommt:

- Vereinbarungen mit Grundeigentümern über eine (fristgerechte) widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen (Verwendungsverträge),

- Vereinbarungen mit Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder Dritte (Überlassungsverträge) und
- Entwicklungsvereinbarungen.

Erste Festlegungen zur Vertragsraumordnung, wie sie auch in anderen europäischen Ländern gelten, wurden vor etwas mehr als zwei Jahrzehnten in Salzburg getroffen. Andere Bundesländer sind diesem Beispiel gefolgt. Als Vorreiterregelung wurde die Salzburger Regelung vom VfGH mit seinem Erkenntnis<sup>9</sup>, hauptsächlich wegen der für unzulässig angesehenen Verknüpfung eines zwingenden Vertragsabschlusses mit der hoheitlichen Widmungsentscheidung als verfassungswidrig aufgehoben. Regelungen in anderen Bundesländern blieben davon unberührt, da im Unterschied zu Salzburg auf eine zwingende Verpflichtung zum Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung im Zusammenhang mit der Widmung verzichtet wurde. In Salzburg wurden Ersatzregelungen geschaffen.

Festlegungen in anderen österreichischen Bundesländern die ein verpflichtendes Verkaufsangebot an die öffentliche Hand bzw. Bauträger für geförderten Wohnbau vorsehen, könnten auch für Wien eine Basis für eine wirkungsvolle Regelung darstellen. So wurde z. B. im Tiroler Raumordnungsgesetz<sup>10</sup> die Möglichkeit der Widmung als „Vorbehaltsfläche geförderter Wohnbau“ geschaffen. Diese sieht vor, dass Potentialflächen unter bestimmten Rahmenbedingungen (Eignung, Bedarf, Mindestgröße, etc.) als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmet werden dürfen. Die Tiroler Regelung sieht eine befristete Baulandwidmung vor, die nach zehn Jahren erlischt, sollte die Vorbehaltsfläche nicht dem Tiroler Bodenfonds bzw. Bauträgern die geförderten Wohnbau errichten zum Kauf angeboten werden.

Die im letzten Jahr erarbeitete Novellierung der Wiener Bauordnung bot die Gelegenheit der erstmaligen Berücksichtigung von Aspekten der Vertragsraumordnung im Bau- und Bodenrecht der Stadt Wien. Wie in anderen vergleichbaren Kommunen auch sollten damit unter anderem die Ziele Bodenmobilisierung und Verminderung der Bodenspekulation unterstützt werden. Die in der Novelle zur Wiener Bauordnung beschlossenen Kriterien einer neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ betreffen allerdings nur die Einhaltung technischer Standards und Kriterien wie sie für den geförderten Wohnbau gelten (Wohnungsgröße, energietechnische Standards). Die zentrale Frage der Grundstückskosten, der tatsächlichen Verfügbarkeit für den geförderten Wohnbau und die damit verbundene Erzielung leistbaren Wohnraums bleibt jedoch unberücksichtigt. Und damit auch die für Wien zentrale Frage nach der Verfügbarmachung von Flächen für den geförderten Wohnbau auch in guten innerstädtischen Lagen.

So ist zu erwarten, dass innerhalb dieser neuen Widmungskategorie Wohnungen errichtet werden, die weit teurer sind als der geförderte Wohnbau. Ziel sollte es aber sein, dass diese Grundstücke auch wirklich den gemeinnützigen Wohnbauträgern zum Verkauf angeboten werden müssen und damit die Basis für einen auch künftig leistbaren Wohnungsmarkt bilden.

## **Nachverdichtung**

Zur Abdeckung der Nachfrage muss neben der Stadterweiterung auf dem freien Feld die Adaptierung und Ergänzung der bestehenden Stadt einen immer wichtigeren Anteil abdecken. Künftig wird es notwendig sein, unter dem Schlagwort innere Stadtentwicklung und Verdichtung vermehrt Potentiale in bestehenden Stadtgebieten zu definieren und nutzbar zu machen.

Dies bietet darüber hinaus die Möglichkeit bestehende, bereits ausfinanzierte Infrastrukturangebote in gut versorgten Gebieten zu nutzen und damit eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten. Bzw. können durch punktuelle Infrastrukturmaßnahmen für neue Entwicklungsprojekte in derzeit, mangels geringer Nachfrage, schlechter versorgten Gebieten auch für bestehende Nutzergruppen Verbesserungen zu erreicht werden.

Seien es kleinere Baulücken, mit untergeordneten Nutzungen versehene Gunstlagen oder Verdichtungs- und Ergänzungspotentiale in bestehenden Baustrukturen. Verschiedene Stadtgebietstypen eröffnen dabei unterschiedliche Reaktions- und Handlungsmöglichkeiten.

So sind etwa in den Gründerzeitvierteln mit überwiegend dichter Verbauung und eingeschränkter Grünversorgung andere Entwicklungspotentiale und -möglichkeiten vorstellbar als in Wohngebieten die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind. Aufgrund ihrer Baustruktur erscheinen für die Gründerzeit vor allem Entwicklungen sinnvoll die einerseits die Qualität der bestehenden Innenhöfe verbessern und durch maßvolle Ergänzung und Aufstockungen neue Potentiale nutzen. Bauten der 50er und 60er Jahre - wie z. B. scheibenförmige Wohnbebauungen mit viel Abstandsgrün - bieten das Potential zu baulichen Ergänzung und Verdichtungen bei gleichzeitiger Optimierung und Nutzbarmachung der Freiraumqualitäten.

Im Idealfall geht es nicht mehr darum, einzelne Gebäude zu verdichten, sondern das Hauptaugenmerk muss auf den Stadtteil, ganze Stadtgebiete gelegt werden. Nur so ist die Berücksichtigung gesamtstädtischer Zielvorstellungen möglich. Je dichter eine Stadt ist, desto mehr Augenmerk muss auf den Raum zwischen den Nutzungen – den Öffentlichen Raum gelegt werden. Denn er ist es der städtische Qualität maßgeblich mitbeeinflusst.

Das Entstehen belebter Erdgeschoßzonen ist hier ebenso wichtig wie die Gewährleistung der Zugänglichkeit und die Schaffung konsumfreier Aufenthaltsbereiche. Der öffentliche Raum muss öffentlich sein: er muss ohne Kosten und Diskriminierungen zugänglich und für alle Nutzergruppen verfügbar sein.

Schließlich geht es auch darum, Lösungsstrategien für den Konflikt Verdichtung in gut erschlossenen Stadtbereichen versus ansässige Bevölkerung zu entwickeln. Erfahrungen der letzte Jahre haben gezeigt, dass sinnvolle Nachverdichtungsprojekte z. B. entlang von höchstrangigen U-Bahnlinien aufgrund von gegenteiligen Anwohnerinteressen oft nur sehr schwer, bzw. nur redimensioniert umsetzbar sind. Ein Umstand, der besonders problematisch erscheint, da die Stadt hier bereits infrastrukturelle Investitionen getätigt hat und oftmals bauliche Ergänzungen ohne bzw. mit geringen Zusatzerfordernissen in der Infrastruktur kostengünstig realisierbar wären.

Das heißt, insbesondere die Nachverdichtung der bestehenden Stadt erfordert eine zielgerichtete Optimierung der Kommunikation. Städtische Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse müssen dargestellt und kommuniziert werden. Daneben ist es notwendig, dass Nachverdichtungen immer mit qualitätssichernden Verfahren umgesetzt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Interessen der anrainenden Bevölkerung bzw. bestehender Nutzungen ausreichend berücksichtigt werden und einer inneren Entwicklung keine Konflikte und Gegnerschaft der bestehenden NutzerInnen entgegenstehen.

## Resümee

Eines ist jedenfalls klar: Ziel muss es sein, die bisherige ausgewogene Entwicklung Wiens auch unter den derzeit sehr dynamischen Wachstumsraten fortzusetzen. Für die künftige Stadtentwicklung reicht es nicht aus, die erforderlichen Quantitäten, die sich aus den Zuwachsraten der Wohnbevölkerung ergeben abzudecken. Es müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die hohen Lebensstandards in Wien zu halten und den sozialen Zusammenhalt in der Stadt zu fördern, bzw. die Entwicklung von sozialen Brennpunkten zu vermeiden.

Städtische Wohn- und Lebensqualität beruht nicht zuletzt auf einer guten Mischung der Stadtstruktur, einer guten sozialen Mischung, ausreichend leistbarem Wohnraum und einem guten Arbeitsplatzangebot. Neben der Vorsorge von ausreichend Wohnraum ist deshalb die Vorsorge von hochwertigen Arbeitsplätzen sowie die Sicherstellung der infrastrukturellen Erfordernisse (soziale Infrastruktur) eine Kernaufgabe für die künftige Stadtentwicklung. Ziel einer tragfähigen Entwicklung muss die optimale Ergänzung verschiedener Nutzungen und Funktionen sein. Nur so kann die Voraussetzung zum Entstehen attraktiver Stadtteile geschaffen werden.

Die Frage der Finanzierbarkeit spielt auch in der Zukunft eine entscheidende Rolle. So wird es künftig sinnvoll und notwendig sein – stärker als bisher – mit privaten Projektentwicklern Finanzierungsvereinbarungen über notwendige Infrastrukturmaßnahmen und die Gestaltung des öffentlichen Raums zu treffen. Allerdings muss aus gesamtstädtischer Sicht sichergestellt sein, dass Privatinvestitionen nicht dazu führen, dass bestimmte Nutzergruppen ausgeschlossen werden. Das heißt Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand müssen geschaffen werden unter denen der öffentliche Raum auch tatsächlich öffentlich bleibt und eine gleichbleibende Qualität auch bei unterschiedlichsten Projektentwicklungen gewährleistet ist. Der öffentliche Raum darf nicht zur Resteverwertung verkommen.

Die Definition von Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume sowie die Eröffnung von Chancen muss mit der Festlegung von Pflichten für private Projektentwickler einhergehen. Insbesondere auch im Bereich der Projektumsetzung. So muss die Verantwortung der Einzelprojekte gegenüber der Qualität des gesamten Stadtteiles in Zukunft stärkere Berücksichtigung finden. Für die Sicherstellung von Projektqualität ist eine Steuerung durch die Stadt auch nach der Bebauungsplanebene notwendig.

Für das Ziel der Weiterentwicklung einer lebenswerten Stadt ist die Ressourcenoptimierung bei Einhaltung von Mindestqualitäten- und Mindeststandards sowohl im Bereich der Einzelprojekte als auch bei Gemeinschaftsnutzungen im öffentlichen Raum unabdingbar. Wichtig ist dabei, dass für den geförderten Wohnbau städtische Entwicklungsflächen auch in guter innerstädtischer Lage zur Verfügung stehen müssen. Nur so kann eine soziale Durchmischung erreicht und die Basis für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung geschaffen werden.

Ob die in der Novelle zur Wiener Bauordnung erstmalig eingeführten Werkzeuge der Vertragsraumordnung ausreichen um den künftigen Anforderungen zu entsprechen, wird die Praxis zeigen. In Anbetracht der Tatsache, dass andere Bundesländer bereits weit stärkere Regelungen getroffen haben, wären auch für Wien tiefergehende Festlegungen wünschenswert gewesen. Auch wenn die Wiener Bauordnung natürlich auch weiterhin novelliert und ergänzt werden kann, Änderungen brauchen Zeit.

Jedenfalls sind hoheitliche Maßnahmen allein nicht das geeignete Mittel, die künftigen

Herausforderungen in der Raumordnung zu lösen. Erfahrungen der letzten Jahre haben dies gezeigt. Es besteht die Notwendigkeit, der öffentlichen Verwaltung ein möglichst breites Spektrum an Instrumenten anzubieten um die anstehenden Erfordernisse im Bereich der Weiterentwicklung der Städte zu gewährleisten. Bereits gemachte Erfahrung mit der Vertragsraumordnung können und müssen dazu genutzt werden, Instrumente auf eine verfassungsrechtlich korrekte Grundlage zu stellen. Zahlreiche Modelle in anderen Bundesländern können als Beispiele dienen, an denen sich Wien orientieren kann.

Wien mit seiner Sonderstellung innerhalb Österreichs, einer Bauordnung, die gleichzeitig auch Raumordnungsgesetz ist, müsste es eigentlich besonders leicht gelingen, zielgerichtet handlungsfähig zu bleiben. Denn nicht zuletzt die Kompetenz- und Reibungsverluste zwischen Gemeinden und Land stehen in den Bundesländern oft sinnvollen Ergebnissen entgegen. Mit einer Bauordnung, ergänzt um Instrumente der Vertragsraumordnung, hat es die Stadt selbst in der Hand, wichtige Weichenstellungen hinsichtlich der künftigen Baulandverfügbarkeit und den Finanzierungserfordernissen vorzunehmen.

### Literatur

- BGBL.Nr. 288/1974 (2003): Bundesgesetz betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz BobG) (1974).
- Getzner, Gutheil-Knopp-Kirchwald, Grüblinger (2012): Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien, AK-Wien.
- MA18, MA41 (2012): Realnutzungskartierung, Wien.
- MA18 (2003): Siedlungsflächenbilanz Wien 2001 bis 2003, Wien.
- Rosenberger, Michael et al (2014): Entwurf Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) MA18, Wien.
- Graner, Hans Peter et al. (2002) Strukturplan Mehrwert Simmering MA21, Wien.
- Tirol (2013): Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG.
- Verfassungsgerichtshof (VfGH) (1999): Erkenntnis G77/99; V29/99 15.625.
- Vorarlberg (2014): Raumplanungsgesetz – RPG Vorarlberg.

### Anmerkungen

- 1 MA18,MA41 Stadtgebiet nach Nutzungsklassen und Gemeindebezirken 2012.
- 2 MA 18 Siedlungsflächenbilanz Wien 2001 bis 2003.
- 3 AK-Wien, Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien 201.
- 4 STEP 2025.
- 5 AK-Wien, Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien 2012.
- 6 Wien, Strukturplan Mehrwert Simmering 2003.
- 7 BobG 1974 Bundesgesetz vom 3. Mai 1974, betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz).
- 8 RPG Vorarlberg §38a Privatwirtschaftliche Maßnahmen.
- 9 VfSlg 15.625/1999.
- 10 TROG § 52a Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau.