

Präs.: 24. Okt. 1972

No. 57/A

A n t r a g

der Abgeordneten Ing. HELBICH, Dr. GRUBER, BREITENEDER, HAHN  
und Genossen  
betreffend ein Bundesgesetz über die städtebauliche Erneuerung  
(Städterneuerungsgesetz)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom....., über die städtebauliche Erneuerung (Stadt-  
erneuerungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Abschnitt I

## § 1 (Verfassungsbestimmung)

- (1) Die Erlassung und Aufhebung von Vorschriften, wie sie im Abschnitt II dieses Bundesgesetzes enthalten sind, ist auch in den Belangen Bundessache, hinsichtlich derer das Bundesverfassungsgesetz in der Fassung von 1929 etwas anderes bestimmt.
- (2) Die Vollziehung von Vorschriften, wie sie in Abschnitt II dieses Bundesgesetzes enthalten sind, ist auch in den Belangen Landessache, hinsichtlich derer das Bundesverfassungsgesetz in der Fassung von 1929 etwas anderes bestimmt.
- (3) Art. 11 Abs. (3) des Bundesverfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 ist für die Vollziehung von Vorschriften, wie sie in Abschnitt II dieses Bundesgesetzes enthalten sind, nicht anzuwenden.
- (4) Das Bundesverfassungsgesetz in der Fassung von 1929 wird wie folgt geändert: In Art. 10 Abs. 1 Z.6 wird der Ausdruck "Enteignung zu Zwecken der Assanierung, sonstige", gestrichen.
- (5) Gleichzeitig verliert die Verfassungsbestimmung des § 9 Abs.(1) des Bundesgesetzes vom 14.6.1929, BGBl.Nr.202/1929, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken, ihre Wirksamkeit.

Abschnitt II

## Städterneuerung

- § 2 (1) Dieses Bundesgesetz regelt das Verfahren zur Durchführung der städtebaulichen Erneuerung von Städten, Märkten und Dörfern.

- 2 -

- (2) Eine städtebauliche Erneuerung ist an die Raumordnungsgesetze der Länder und die auf Grund dieser Gesetze erlassenen Raumpläne gebunden.
- (3) Städtebauliche Erneuerungen im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Mißständen im städtischen Lebensraum und in geschlossenen Siedlungsgebieten und zur Verwirklichung einer modernen städtebaulichen Konzeption, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung sowie durch Wiederbelebung und funktionsgerechte Verwendung historischer Bauten und Ortsteile.

- § 3 (1) Die Landesregierung kann nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes zum Erneuerungsgebiet erklären.
- (2) Diese Erklärung ist nur zulässig, wenn
    - a) sie dem Landesraumplan entspricht,
    - b) städtebauliche Mißstände vorliegen, die nur durch Erneuerungsmaßnahmen im Sinne dieses Bundesgesetzes beseitigt werden können,
    - c) die der Gemeinde obliegenden vorbereitenden Untersuchungen und Maßnahmen (§ 4) durchgeführt wurden und
    - d) die Finanzierung gesichert ist.
  - (3) Bei der Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen,
    - a) ob die Erneuerungsmaßnahmen nur durch die gleichzeitige Erfassung einer größeren Zahl von Objekten wirtschaftlich und zügig innerhalb einer angemessenen Zeit durchgeführt werden können,
    - b) ob eine widmungsgemäße Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen gegeben ist,

- 3 -

- c) ob eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke gegeben ist, insbesondere im Hinblick auf die notwendigen öffentlichen und privaten Versorgungen, auf eine ausreichende Verflechtung urbaner Funktionen, auf die Verkehrsverhältnisse und die Vermeidung der Beeinträchtigung von Wohnungen durch Betriebe und Anlagen,
  - d) ob das Gebiet mit ausreichenden Erholungsanlagen ausgestattet ist,
  - e) ob und in welchem Umfang die bauliche Beschaffenheit der Gebäude und die Qualität der vorhandenen Wohnungen einem Mindeststandard entspricht.
- (4) Bei der Beurteilung der baulichen Beschaffenheit der Gebäude und der Qualität der vorhandenen Wohnungen ist besonders auf die einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechende Ausstattung sowie auf die Erfordernisse der Gesundheit und Hygiene Bedacht zu nehmen.

#### Erneuerungsverfahren

- § 4 (1) Die Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet erfolgt nach Anhörung des Beirates (§ 5) durch Bescheid der Landesregierung auf Antrag der Gemeinde oder eines Eigentümers oder Bestandnehmers einer in einem als Erneuerungsgebiet in Frage kommenden Gebiet gelegenen Liegenschaft. Dieser Bescheid ist jedem Grundstückseigentümer sowie dem Grundbuchsgericht zuzustellen. Im Erneuerungsgebiet befindliche Einzelobjekte, die dem neuen Bebauungsplan entsprechen und in einem ordnungsgemäßen Zustand sind, sind nicht in das Erneuerungsgebiet einzubeziehen.
- (2) Beabsichtigt die Gemeinde, den Antrag zu stellen, so hat sie folgende vorbereitende Maßnahmen zu treffen:

- 4 -

- a) Sie hat alle jene vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Erneuerungsmaßnahmen, die sozialen, strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die notwendigen Maßnahmen und ihre Finanzierung zu gewinnen.
- b) Insbesondere hat die Gemeinde die Einstellung der Eigentümer, Bestandnehmer und sonstigen Nutzungsberechtigten zu dem Erneuerungsvorhaben zu ermitteln und deren Vorschläge für die Neugestaltung des Gebietes entgegenzunehmen.
- c) Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Erneuerung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden, sind von der Gemeinde ebenfalls festzustellen. Die Gemeinde hat weiters Vorschläge für die Entschädigung oder anderweitige Unterbringung der Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu entwickeln und mit diesen zu erörtern. Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten.

(3) Zusammen mit dem Antrag auf Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet hat die Gemeinde der Landesregierung alle für die Entscheidung über die Abgrenzung des Gebietes notwendigen Beurteilungsgrundlagen und Vorschläge, insbesondere über folgende Gegenstände vorzulegen:

- 5 -

- a) Untersuchungen und einen Vorschlag über die zweckmäßige Abgrenzung des Erneuerungsgebietes,
- b) ein Verzeichnis der betroffenen Liegenschaften sowie eine genaue Darlegung der in dem Gebiet bestehenden städtebaulichen Mißstände,
- c) den geltenden Flächenwidmungsplan und den geltenden Bebauungsplan für das Erneuerungsgebiet sowie allfällige Entwürfe vorgesehener Planänderungen,
- d) das Ergebnis der Erörterungen nach Abs.(2) lit.b,
- e) einen Sozialplan auf der Basis der nach Abs.(2) lit.c durchgeführten Untersuchungen, der insbesondere auch detaillierte Vorschläge der Gemeinden über die Neuunterbringung oder Entschädigung der betroffenen Bestandnehmer und sonstigen Nutzungsberechtigten enthalten muß,
- f) die voraussichtlichen Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen und einen Finanzierungsplan,
- g) eine Untersuchung über die Wirtschaftlichkeit der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

(4) Zur Feststellung der Erneuerungsbedürftigkeit eines Gebietes sind die Eigentümer, Mieter und sonstigen zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihre Beauftragten verpflichtet, den ordnungsgemäß ausgewiesenen Organen der Gemeinde oder dem von ihr Beauftragten auf deren Verlangen Auskunft über jene Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Erneuerungsbedürftigkeit erforderlich ist sowie die Besichtigung der Liegenschaft zu diesem Zweck zu gestatten. Die in Erfüllung der Auskunftspflicht gemachten Angaben dürfen nur im Zusammenhang mit der Erneuerung verwendet werden.

(5) Sofern ein Liegenschaftseigentümer im Sinne des Abs.(1) einen Antrag auf Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet stellen will, hat er seinem Antrag

- 6 -

die Zustimmung von mindestens 51 % der Grundeigentümer beizufügen, die zusammen mindestens 51 % des Wertes der in diesem Gebiet gelegenen Grundstücke repräsentieren. Die Landesregierung hat zu diesem Antrag eine Stellungnahme der Gemeinde sowie eine Äußerung des Beirates (§ 5) einzuholen und mit Beschluß zu entscheiden, ob diesem Antrag grundsätzlich näherzutreten ist. Im Falle eines positiven Beschlusses hat die Landesregierung die Gemeinde aufzufordern, Untersuchungen und Vorschläge im Sinne der Abs.(2) und (3) durchzuführen bzw. zu erstatten.

- (6) Sofern ein Bestandnehmer im Sinne des Abs.(1) einen Antrag auf Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet stellen will, hat er seinem Antrag die Zustimmung der Mehrheit der Bestandnehmer beizufügen. Im übrigen gilt Abs.(5) sinngemäß.
- (7) Die Gemeinde kann sich zur Durchführung vorbereitender Maßnahmen für die Erneuerung eines gewerblichen Unternehmens oder eines freiberuflich Tätigen bedienen, sofern diese nach ihrer Geschäftstätigkeit auf dem Gebiet des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens und nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet sind, diese Aufgaben zu erfüllen (Planungsbeauftragter).

## § 5

(Grundsatzbestimmung)

- (1) Die Landesregierung hat zum Zweck der Beratung über Erneuerungsprojekte einen Beirat zu errichten.
- (2) Diesem Beirat haben insbesondere folgende Personen anzugehören:
  - a) als Vorsitzender der zuständige Fachbeamte der Landesregierung,
  - b) ein Mitglied des Wohnbauförderungsbeirates oder dessen Stellvertreter,

- 7 -

- c) ein Architekt auf Vorschlag der Ingenieurkammer,
- d) ein Bauunternehmer auf Vorschlag der Landesinnung der Baugewerbe,
- e) ein Rechtsanwalt auf Vorschlag der Rechtsanwaltskammer,
- f) ein Liegenschaftsmakler auf Vorschlag der Landesinnung der Gebäudeverwalter und Realitätenvermittler,
- g) ein Vertreter der Kammer der gewerblichen Wirtschaft,
- h) ein Vertreter der Arbeiterkammer,
- j) ein Vertreter der Landwirtschaftskammer,
- k) ein Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft,
- l) ein Vertreter des Städtebundes,
- m) ein Vertreter des Gemeindebundes,
- n) ein Vertreter des Bundesdenkmalamtes,
- o) je ein Soziologe, Raumplaner und Verkehrsplaner.

- (3) Den Beratungen über die Erklärung eines bestimmten Gebietes zum Erneuerungsgebiet können Vertreter der Liegenschaftseigentümer sowie der Bestandnehmer des jeweils zu erneuernden Gebietes beigezogen werden.

### Erneuerungsmaßnahmen

- § 6 (1) Die Durchführung der Erneuerung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des Erneuerungsgebietes.
- (2) Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören: Maßnahmen der Raumordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.
- (3) Zu den Baumaßnahmen gehören: Die Beitzigung baulicher Anlagen, die Neubebauung, die Modernisierung baulicher Anlagen sowie die Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

### Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen

- § 7 (1) Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde.
- (2) Die Durchführung der Baumaßnahmen obliegt den Eigentümern der in einem Erneuerungsgebiet gelegenen Liegenschaften.
- (3) Mit Rechtskraft des Bescheides der Landesregierung über die Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet bilden die Liegenschaftseigentümer eine Miteigentümergeinschaft.
- (4) Ein Miteigentümer, der sich an den Erneuerungsmaßnahmen nicht beteiligen und seinen Miteigentumsanteil veräußern will, hat diesen zunächst der Miteigentümergeinschaft anzubieten; erwirbt die Miteigentümergeinschaft den Anteil nicht, kann er ihn der Gemeinde zum Kauf anbieten, wenn eine freihändige Veräußerung an andere Personen nicht möglich ist. In diesem Fall ist die Gemeinde verpflichtet,



- 9 -

auf Verlangen eines Miteigentümers seinen Anteil zum Verkehrswert zu erwerben und in seine Rechte und Pflichten als Miteigentümer einzutreten.

- (5) Die Höhe des Verkehrswertes sowie das Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander ist nach dem Verkehrswert der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile zu bestimmen, wobei solche Wertsteigerungen nicht zu berücksichtigen sind, die vor der Stellung eines Antrages auf Erklärung zum Erneuerungsgebiet (§ 4 Abs.(1)) eingetreten sind.
- (6) Kommt eine Einigung über die Höhe des Wertes der einzelnen Liegenschaften nicht zustande, so ist ihr Verkehrswert im Außerstreitverfahren zu bestimmen.
- (7) Flächen für öffentliche Zwecke hat die Gemeinde zum Verkehrswert zu erwerben, soweit nicht zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages auf Erklärung zum Erneuerungsgebiet bestehende Rechtsvorschriften eine Abtretungsverpflichtung vorsehen.

§ 8 Das Grundbuchsgericht hat hinsichtlich aller Grundstücke, die im Erneuerungsgebiet liegen, diese Tatsache im Grundbuch ersichtlich zu machen. Das Grundbuchsgericht hat in der Ersichtlichmachung den Bescheid der Landesregierung, in dem das Erneuerungsgebiet festgelegt wird (§ 4 Abs.1), anzuführen.

§ 9 Die Ersichtlichmachung der Erneuerung im Grundbuch nach § 8 hat die Wirkung, daß die Eigentümer keinerlei Rechtsgeschäfte oder -handlungen setzen dürfen, die die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen erschweren. Während des Erneuerungsverfahrens bedürfen die Veräußerung und die Belastung von Miteigentumsanteilen sowie die Begründung von Nutzungsrechten und von Bestandrechten an ihnen, ferner bauliche Veränderungen, der schriftlichen Genehmigung durch den Erneuerungsbe-

- 10 -

auftragten (§ 12). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß derartige Rechtsgeschäfte die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.

§ 10 (1) Soweit Einzelobjekte dem neuen Bebauungsplan entsprechen, jedoch verbesserungsbedürftig sind, in wirtschaftlicher Weise verbessert werden können, und nach Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen angemessen ausgestattet im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 sein werden, sind sie auf Antrag des Eigentümers von der Landesregierung mit Bescheid vom Erneuerungsverfahren dann auszunehmen, wenn sich der Eigentümer bereiterklärt, die erforderlichen Arbeiten während des Erneuerungsverfahrens selbst durchzuführen.

(2) Denkmalgeschützte Baulichkeiten im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind auf eine solche Weise in die Erneuerung einzubeziehen, daß sie in ihrem künstlerischen oder kulturhistorischen Wert erhalten bleiben. Gleiches gilt für solche Baulichkeiten, die zwar nicht denkmalgeschützt sind, deren Erhaltung jedoch zur Wahrung des Stadtbildes von Interesse ist.

§ 11 (1) Die Miteigentümer der im Erneuerungsgebiet befindlichen Liegenschaften haben eine geeignete Person als Erneuerungsbeauftragten zu bestellen. Für diese Entscheidung ist eine Mehrheit von mindestens 51 % der Miteigentümer, die gleichzeitig mindestens 51 % des Gesamtwertes der Liegenschaften repräsentieren, erforderlich.

(2) Sind mehr als 15 Miteigentümer vorhanden, so haben diese aus ihrem Kreis mit einfacher Mehrheit ein Kollegium von 3 bis 7 Personen zur Überwachung der Tätigkeit des Erneuerungsbeauftragten zu bestellen.

- 11 -

- (3) Das Kollegium hat in mindestens jedes Vierteljahr stattfindenden Sitzungen über die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen zu beraten und die Miteigentümer in einer mindestens einmal jährlich stattfindenden Versammlung über die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen zu informieren.

§ 12 Zum Erneuerungsbeauftragten kann jede geeignete und befugte physische oder juristische Person bestellt werden, die die notwendigen Voraussetzungen für die Planung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen besitzt und weder mittelbar noch unmittelbar an der Ausführung der Erneuerungsmaßnahmen beteiligt ist.

§ 13 (1) Der Erneuerungsbeauftragte hat zur Vorbereitung der Entscheidung über Art und Umfang der Bebauung einen Wettbewerb auszuschreiben.

(2) Die Miteigentümergeinschaft kann bei Erneuerungsvorhaben kleineren Umfanges über Vorschlag des Erneuerungsbeauftragten mit Mehrheit von 51 % der Eigentümer, die gleichzeitig 51 % des Gesamtwertes der Liegenschaften repräsentieren, beschließen, daß in Abweichung der Regel des Abs.(1) ein Projekt ohne Ausschreibung eines Wettbewerbs ausgearbeitet werden soll.

(3) Der Erneuerungsbeauftragte hat für die Durchführung der Baumaßnahmen zu sorgen.

(4) Der Erneuerungsbeauftragte hat das Kollegium mindestens anlässlich der in § 11 Abs.(3) genannten Beratungen und die Miteigentümer mindestens anlässlich der in § 11 Abs.(3) genannten Versammlungen über die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen zu informieren. Er hat bei der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und den Miteigentümern Rechnung zu legen. Der Erneuerungsbeauftragte kann über Vorschlag des Kollegiums von der

Miteigentümergeinschaft mit Mehrheit von 51 % der Eigentümer, die gleichzeitig 51 % des Gesamtwertes der Liegenschaften repräsentieren, abberufen werden, soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist.

- (5) Der Erneuerungsbeauftragte ist berechtigt, die Miteigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten des Erneuerungsvorhabens nach außen hin zu vertreten, insbesondere auch zu verpflichten. Einzelne Rechtsgeschäfte können durch Vertrag zwischen der Miteigentümergeinschaft und dem Erneuerungsbeauftragten von der Zustimmung der Miteigentümergeinschaft oder des Kollegiums abhängig gemacht werden.

§ 14 (1) Sobald die Detailplanung fertiggestellt ist, hat der Erneuerungsbeauftragte einen Vorschlag über die eigentumsmäßige Neuaufteilung, erforderlichenfalls auch mehrere Varianten von Vorschlägen, vorzulegen.

- (2) Die Entscheidung über die Neuaufteilung der Liegenschaften ist durch die Miteigentümer zu treffen; kommt eine Einigung darüber nicht zustande, ist darüber im Außerstreitverfahren zu entscheiden.

§ 15 (1) Sofern die Miteigentümer nicht innerhalb von 12 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides der Landesregierung über die Erklärung zum Erneuerungsgebiet einen Erneuerungsbeauftragten bestellen, hat die Gemeinde die Eigentümer mit Bescheid aufzufordern, diese Bestellung innerhalb von weiteren 3 Monaten vorzunehmen.

- (2) Kommen die Eigentümer der Aufforderung durch die Gemeinde gemäß Abs.(1) nicht nach, so kann die Gemeinde einen Erneuerungsbeauftragten im Sinne des § 12 bestellen.

§ 16 Dem durch die Gemeinde bestellten Erneuerungsbeauftragten obliegen die in den §§ 13 und 14 genannten Verpflichtungen.

- 13 -

- § 17 (1) Sobald die Gemeinde gemäß § 15 Abs.(2) einen Erneuerungsbeauftragten bestellt hat, hat sie die Eigentümer aufzufordern, die ihnen gemäß §§ 7, 13 und 14 zukommenden Aufgaben wahrzunehmen.
- (2) Kommen die Eigentümer der Aufforderung durch die Gemeinde gemäß Abs.(1) nicht nach, so kann die Gemeinde
- a) den Erneuerungsbeauftragten mit der Ausschreibung eines Wettbewerbs gemäß § 13 Abs.(1) und
  - b) mit dem Abbruch, dem Neubau und der Modernisierung der in dem Erneuerungsgebiet gelegenen Baulichkeiten beauftragen, soweit dies zur Verwirklichung des Erneuerungsprojektes erforderlich ist.

#### Reprivatisierung

- § 18 (1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Liegenschaften, die sie im Zuge des Erneuerungsverfahrens anders als gegen Bereitstellung von Ersatzliegenschaften erworben hat, spätestens nach Abschluß der Erneuerungsmaßnahmen zu den Gesteungskosten wieder an Personen, die keine Gebietskörperschaften sind, zu veräußern, soweit es sich nicht um Liegenschaften für öffentliche Zwecke handelt.
- (2) Dazu hat die Gemeinde spätestens 6 Monate nach Abschluß des Erneuerungsverfahrens den früheren Eigentümern der von ihr erworbenen Liegenschaften, an zweiter Stelle der Mit-eigentümergeinschaft, diese zum Kauf anzubieten (Vorkaufsrecht).

- 14 -

- (3) Machen die Vorkaufsberechtigten von ihrem Recht innerhalb von 3 Monaten keinen Gebrauch, so hat die Gemeinde binnen weiterer 6 Monate die Liegenschaft freihändig zu veräußern. Ist eine freihändige Veräußerung binnen dieser Frist nicht möglich, so hat die Gemeinde die Liegenschaften zu versteigern. Sind die Gesteuerungskosten in der Versteigerung nicht zu erzielen, so kann die Gemeinde von einer Versteigerung absehen.

#### Erlöschen von Rechten, Entschädigung von Bestandnehmern

- § 19 (1) Mit Rechtskraft des Bescheides über die Erklärung eines Gebietes zum Erneuerungsgebiet gelten Bestandverträge über Objekte im Erneuerungsgebiet als aufgelöst.
- (2) Die Gemeinde hat den Mietern eine Ersatzwohnung normaler Ausstattung und angemessener Größe zur Verfügung zu stellen. Dabei ist nach dem von der Gemeinde nach § 4 Abs.(3)lit.f erstellten Sozialplan vorzugehen.
- (3) Für die Beurteilung der Angemessenheit der Größe einer Ersatzwohnung sind die jeweilige Verordnung der Landesregierung zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 über die Gewährung einer Wohnbeihilfe sowie die bisherigen Wohnverhältnisse besonders heranzuziehen.

- 15 -

Als normal ausgestattet gilt eine im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, § 2 Abs.1 lit.7, ausgestattete Wohnung. Geht der Aufwand für die von der Gemeinde gem. Abs.(2) bereitgestellte Wohnung über den in der Verordnung der Landesregierung zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 über die Gewährung von Wohnbeihilfen festgesetzten zumutbaren Wohnungsaufwand hinaus, so hat die Gemeinde dem Mieter die Differenz laufend zu ersetzen.

- (4) Auf Verlangen eines Mieters ist ihm von der Gemeinde an Stelle einer Ersatzwohnung eine Entschädigung in Geld zur Beschaffung einer Ersatzwohnung normaler Ausstattung und angemessener Größe zu gewähren.
- (5) Die Räumung von Mietwohnungen kann vom Erneuerungsbeauftragten erst dann eingeklagt werden, wenn den Mietern eine Ersatzwohnung im Sinne des Abs.(2) zur Verfügung gestellt wurde oder ihnen eine Entschädigung in Geld im Sinne des Abs.(4) gewährt wurde.
- (6) Die Gemeinde hat den Mietern im Erneuerungsgebiet in jedem Fall die Übersiedlungskosten sowie die allfälligen Rücksiedlungskosten zu ersetzen.

---

§ 20 (1) Die Gemeinde hat den Mietern binnen 6 Monaten ab rechtskräftiger Erklärung des Gebietes zum Erneuerungsgebiet eine Ersatzwohnung im Sinne des § 19 Abs.(3) oder auf ihr Verlangen eine Entschädigung im Sinne des § 19 Abs.(4) anzubieten.

- 16 -

- (2) Der Mieter hat das Anbot der Gemeinde im Sinne des Abs.(1) entweder binnen 3 Monaten anzunehmen oder seinen Anspruch an die Gemeinde nach § 19 auf dem ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen, widrigenfalls dieser Anspruch erlischt.

§ 21 (1) Dem Bestandnehmer ist bei Auflösung von Bestandsverhältnissen über Geschäftsräume oder zur gewerblichen Nutzung bestimmte Wohnflächen von der Gemeinde

- a) entweder eine angemessene Ersatzräumlichkeit oder Grundfläche, tunlichst in örtlicher Nähe zur Verfügung zu stellen oder
- b) auf sein Verlangen eine Entschädigung in Geld zu gewähren.

- (2) Eine Ersatzräumlichkeit gilt dann als angemessen, wenn dem Bestandnehmer damit bei annähernd gleichen Aufwendungen für das neue Bestandsobjekt mindestens gleichwertige Erwerbsbedingungen wie mit dem bisherigen Bestandsobjekt offen stehen. Sind die Aufwendungen für das Ersatzobjekt höher als für die bisherige Geschäftsräumlichkeit, ohne, daß dem eine Verbesserung der Ertragslage entspricht, so ist dem Bestandnehmer die Differenz von der Gemeinde zu ersetzen; ebenso sind die allfälligen Adaptierungskosten zu ersetzen.

- (3) Zur Beurteilung der Angemessenheit einer Ersatzräumlichkeit im Sinne des Abs.(2) ist von der Gemeinde ein Gutachten der Landeskammer der gewerblichen Wirtschaft einzuholen. Die Höhe der Entschädigung in Geld ist nach den Beschaffungskosten einer im Sinne des Abs.(2) angemessenen Ersatzräumlichkeit zu bemessen.



- 17 -

- (4) Sonstige durch die Erneuerungsmaßnahmen für einen Bestandnehmer von Geschäftsräumen oder gewerblich genutzten Grundflächen entstehende vorübergehende oder dauernde Beeinträchtigungen seiner Erwerbstätigkeit oder Vermögensnachteile sind von der Gemeinde abzugelten.
- (5) Für Bestandsverhältnisse über Geschäftsräume gilt § 19 Abs.(6) und § 20 sinngemäß. Die Räumung von Geschäftsräumlichkeiten kann vom Erneuerungsbeauftragten erst dann eingeklagt werden, wenn die Bedingungen des § 21 erfüllt sind.

§ 22 (1) Soweit im Erneuerungsgebiet Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten errichtet werden, sind den ehemaligen Bestandnehmern oder ihren Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie auf deren Wunsch im Erneuerungsgebiet mindestens jeweils zwei angemessene Objekte, die als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit nach den persönlichen oder geschäftlichen Verhältnissen des ehemaligen Bestandnehmers für ihn als geeignet betrachtet werden können, zur Miete oder auf seinen Wunsch im Wohnungseigentum anzubieten.

- (2) Die Gewährung von Förderungsmitteln aus der Wohnbauförderung 1968 ist bei der Errichtung von Räumlichkeiten in einem Erneuerungsgebiet von der Landesregierung an eine Auflage im Sinne des Abs.1 zu binden.

## Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen

§ 23 (1) Die im Zuge eines Erneuerungsprojektes notwendigen Ordnungs- und Baumaßnahmen sind grundsätzlich von denjenigen physischen oder juristischen Personen zu finanzieren, die diese Maßnahmen durchführen.

(2) Die Landesregierung hat für die Förderung von in einem durch Bescheid festgelegten Erneuerungsgebiet gelegenen Projekten 25 % der jährlich nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zur Verfügung stehenden Förderungsmittel zu reservieren. Soweit diese Mittel nicht für Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz in Anspruch genommen werden, sind sie für die sonstigen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 eingereichten Anträge zu verwenden.

§ 24 (1) Nach Abschluß der Detailplanung und vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Wert der Gesamtheit der Liegenschaften im Außerstreitverfahren festzustellen. Soweit dieser Wert höher <sup>ist</sup> als der gemäß § 7 Abs.(5) bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften vor Beginn des Erneuerungsverfahrens zuzüglich allfälliger Aufwendungen der Liegenschaftseigentümer auf das Grundstück und einer der Entwicklung des Verbraucherpreisindex entsprechenden Steigerung des Grundstückswertes, ist die Gemeinde berechtigt, bis zu 50 % der von ihr für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgewendeten Mittel von den Liegenschaftseigentümern abzuschöpfen.

(2) Auf Antrag ist den Miteigentümern eine zinsensfreie Stundung dieses Betrages auf mindestens 10 Jahre oder eine ratenweise Abstattung in 20 Jahresraten zu gewähren.

- 19 -

Abschnitt III

§ 25

§ 6 c Abs.(3) lit. a des Einkommensteuergesetzes 1967 ..... erhält folgende Fassung:

"für unbewegliche Wirtschaftsgüter mit 25 v.H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten begrenzt; für Gebäude, soweit sie für Wohnzwecke betriebszugehöriger Arbeitnehmer bestimmt sind, erhöht sich der Abschreibungssatz auf 50 v.H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten; für unbewegliche Wirtschaftsgüter, die in einem nach dem Bundesgesetz über die städtebauliche Erneuerung (Städterneuerungsgesetz) BGBl. .... durch Bescheid als Erneuerungsgebiet festgelegten Gebiet liegen, erhöht sich der Abschreibungssatz auf 40 v.H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten."

§ 26

Nach § 6 d Abs.(2) des Einkommensteuergesetzes 1967 ..... wird ein Abs.(3) eingefügt:

" Über das im Abs.1 angeführte Ausmaß hinaus kann eine gesonderte Rücklage im Ausmaß bis zu 40 % des auf Grund ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 4 Abs.1 oder § 5 ermittelten Gewinnes gebildet werden. Auf diese Rücklage ist die Rücklage gemäß Abs.1 in Anrechnung zu bringen. Im übrigen ist Abs.1 sinngemäß anzuwenden. Die Rücklage ist für die Anschaffung oder Herstellung abnutzbarer unbeweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in nach dem Bundesgesetz über die städtebauliche Erneuerung (Städterneuerungsgesetz), BGBl. ...., durch Bescheid als Erneuerungsgebiet festgelegten Gebieten zu verwenden. Im übrigen ist Abs.(2) sinngemäß anzuwenden. "

- 20 -

In § 6 Abs.(3) letzter Satz, treten an Stelle der Worte "§ 6 d Abs.(2) und (3)" die Worte "§ 6 d Abs. (3) und (4)". Der bisherige Abs.(3) erhält die Bezeichnung "Abs.(4)".

§ 27

Der § 6 f Abs(1)des Einkommensteuergesetzes 1967 ..... erhält folgende Fassung:  
"Wird der Gewinn gemäß § 4 Abs.(1) oder Abs.(3) oder gemäß § 5 ermittelt und werden weder die Begünstigungen der §§ 6 c - 6 e in Anspruch genommen, noch eine Investitionsrücklage gemäß § 6 d bestimmungsgemäß verwendet, kann ein Investitionsfreibetrag in Höhe von 20 v.H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der im Wirtschaftsjahr angeschafften oder hergestellten abnutzbaren Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens neben der nach § 7 zulässigen gewöhnlichen Absetzung für Abnutzung gewinnmindernd geltend gemacht werden. Der Investitionsfreibetrag erhöht sich nach Wahl des Steuerpflichtigen bis zu 40 v.H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der im Wirtschaftsjahr angeschafften oder hergestellten abnutzbaren unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die in nach dem Bundesgesetz über die städtebauliche Erneuerung (Stadterneuerungsgesetz), BGBl....., durch Bescheid festgelegten Gebieten liegen. Für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Herstellung sich über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten erstreckt, kann der Investitionsfreibetrag mit 20 v.H. bzw. bei den im Satz 2 genannten Wirtschaftsgütern mit 40 v.H. der auf die einzelnen Jahre der Herstellung entfallenden Teilbeträge der Herstellungskosten gewinnmindernd abgesetzt werden."

§ 28 Ausgaben zur Errichtung von Gebäuden in Erneuerungsgebieten, die nicht Bestandteile eines Betriebsvermögens sind, bilden, soweit ihnen nicht Baukostenzuschüsse gegenüberstehen, im Jahre ihrer Entstehung Werbungskosten; sie können auf Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden, soweit sie nicht bereits eine Minderung des Einkommens bewirkt haben. Die Bestimmungen dieses Absatzes sind nicht anzuwenden, soweit für die Wiederherstellung öffentliche Mittel oder Mittel öffentlicher Fonds in Anspruch genommen worden sind.

§ 29 (1) Für die Gewährung von Darlehen für die Errichtung oder Verbesserung von Gebäuden in Erneuerungsgebieten sowie für die Zeichnung von Immobilieninvestmentzertifikaten von inländischen Investmentfonds zur Finanzierung von Erneuerungsprojekten wird eine Prämie in der Höhe von 15 v.H. des eingebrachten Geldbetrages gewährt.

(2) Die Prämiengewährung erfolgt, sofern und insoweit der Anspruchsberechtigte und die Höhe des von ihm gemäß Abs.(1) geleisteten Betrages in dem gemäß § 4 Abs.(3) lit.g der Landesregierung vorzulegenden Finanzierungsplan genannt ist. Eine Bestätigung darüber ist vom Erneuerungsbeauftragten auszustellen und vom Anspruchsberechtigten der zuständigen Finanzlandesdirektion des Erneuerungsprojektes vorzulegen. Die Finanzlandesdirektion überprüft die Anspruchsberechtigung und überweist innerhalb des laufenden oder spätestens des nächsten Kalendervierteljahres die auszahlende Prämie zu Lasten des Bundes an den Empfangsberechtigten.

(3) Bei Rückforderung des Darlehens vor Ablauf von 10 Jahren ab Erklärung des Gebietes zum Erneuerungsgebiet ist die Prämie binnen 3 Monaten nach Rückstellung des Betrages zurückzuzahlen.

- 22 -

- § 30 (1) Zur Erleichterung der Durchführung von Erneuerungsvorhaben stellt der Bund den Ländern und Gemeinden, in deren Bereich Erneuerungsvorhaben durchgeführt werden, beginnend mit dem 1. 1. 1974, Zweckzuschüsse in der Höhe von jährlich 1 Mrd.S. zur Verfügung.
- (2) Den Ländern und Gemeinden können Zuschüsse nach Abs.(1) nur gewährt werden, wenn sie jeweils mindestens 50 % der bereitgestellten Bundesmittel aus eigenem für Zwecke nach diesem Bundesgesetz verwenden.
- § 31 (1) Zur Förderung der privaten Investitionstätigkeit in Erneuerungsgebieten, insbesondere der Existenzgründung von gewerblichen Unternehmungen und freiberuflich Tätigen in diesen Gebieten wird der Bund, beginnend mit dem 1. Jänner 1974, für Sonderkreditaktionen für die Stadterneuerung den Ländern jährlich 500 Mio.S. zur Verfügung stellen.
- (2) Die Länder können die nach Abs.1 bereitgestellten Förderungsmittel nur dann in Anspruch nehmen, wenn sie jeweils mindestens 50 % der beanspruchten Bundesmittel aus eigenem für die in Abs.1 genannten Zwecke zur Verfügung stellen.
- § 32 (1) In § 1 des Bundesgesetzes vom 23. Jänner 1963, betreffend die Förderung der Finanzierung von Entwicklungs- und Erneuerungsinvestitionen, BGBl.Nr.56/69 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 3. Februar 1971, BGBl.Nr.54/1971,

- 23 -

wird nach "c.) an Unternehmungen und Einrichtungen der inländischen Verkehrswirtschaft" eingefügt:  
"d.) an Unternehmungen für Investitionen in Gebieten, die durch Bescheid als Erneuerungsgebiet im Sinne des Bundesgesetzes über die städtebauliche Erneuerung (Städterneuerungsgesetz), BGBl....., festgelegt sind."

- (2) Nach § 7 des Bundesgesetzes vom 23. Jänner 1969 betreffend die Förderung der Finanzierung von Entwicklungs- und Erneuerungsinvestitionen, BGBl. Nr. 56/1969, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 3. Februar 1971, BGBl. Nr. 54/1971, wird eingefügt:  
"§ 7 a Abs. (1) Der Bundesminister für Finanzen kann für Investitionsprojekte in Erneuerungsgebieten im Sinne des § 1 dieses Bundesgesetzes, für die die Entwicklungs- und Erneuerungsfonds Ges.m.b.H. eine Ausfallsbürgschaft übernommen hat, Kreditkostenzuschüsse bis zur Höhe von 3 Prozentpunkten und für einen Zeitraum von 5 Jahren gewähren.

Abs. (2) Der Bundesminister für Finanzen kann sich zur Durchführung dieser Aufgabe der Entwicklungs- und Erneuerungsfonds Ges.m.b.H. bedienen".

#### Abschnitt IV

#### Maßnahmen gegen die Bodenspekulation

##### § 33

§ 23 Abs. (1) lit. a des Einkommensteuergesetzes 1967 erhält folgende Fassung:

"bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (zum Beispiel Erbbaurecht, Erbpachtrecht, Mineralgewinnungsrecht), nicht mehr als 8 Jahre;".

- 24 -

## Steuer- und Gebührenbefreiung

Abschnitt V

- § 34 (1) Die im Hinblick auf dieses Bundesgesetz veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.
- (2) Rechtsgeschäfte, die zur Finanzierung eines Erneuerungsvorhabens erforderlich sind, sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck durch Vorlage des Finanzierungsplanes oder in sonst geeigneter Weise dem Finanzamt nachgewiesen wird. Wird der begünstigte Zweck innerhalb von fünf Jahren nach Beurkundung des Rechtsgeschäftes von den am Rechtsgeschäft beteiligten Personen nicht verwirklicht oder aufgegeben, wird das Rechtsgeschäft gebührenpflichtig. Die Nichtverwirklichung oder die Aufgabe des begünstigten Zweckes ist dem Finanzamt innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Gebühr erhöht sich in diesen Fällen um 10 v.H. für jedes volle Kalenderjahr, das zwischen dem Zeitpunkt der Beurkundung des Rechtsgeschäftes und dem Zeitpunkt, in dem die Behörde von der Nichtverwirklichung oder Aufgabe des begünstigten Zweckes Kenntnis erlangt, liegt.
- (3) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschriften der an einem Erneuerungsvorhaben Beteiligten, die gerichtlichen Eingaben und sämtliche grundbücherliche Eintragungen im Zusammenhang mit der Durchführung eines Erneuerungsvorhabens nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.



- 25 -

§ 35 Nach § 28 des Bewertungsgesetzes 1955 wird ein § 28 a eingefügt:  
" Einheitswerte für Grundbesitz, der in einem nach dem Bundesgesetz über die städtebauliche Erneuerung (Stadterneuerungsgesetz) BGBl.Nr. ...., durch Bescheid als Erneuerungsgebiet festgelegten Gebiet liegt, sind mit 60 v.H. des an sich maßgebenden Wertes festzustellen."

§ 36 In § 4 Abs.(1) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 wird eine Zi.6 a eingefügt:  
"der Erwerb eines Grundstückes gemäß §§ 7 Abs.(9) bis (11), 16 und 25 des Bundesgesetzes über die städtebauliche Erneuerung (Stadterneuerungsgesetz),BGBl...."

Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und Aufhebung geltender bundesrechtlicher Vorschriften.

§ 37 (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1973 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten die nachstehenden Rechtsvorschriften, soweit sie noch in Kraft stehen, außer Wirksamkeit:

- 1.) Die §§ 1 - 5, § 7, § 15 und § 16 der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9.12.1919, DRGBl.1968 (eingeführt im Lande Österreich mit Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich vom 28.2.1939, Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.375);
- 2.) Die Verordnung des Reichskommissars für die Wiedervereinigung Österreichs mit dem Deutschen Reich, betreffend Ausführungsbestimmungen zur Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9.12.1919, DRGBl., Seite 1968 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 1.097 aus 1939);
- 3.) Die Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 19. Oktober 1936, DRGBl. I Seite 896 (eingeführt im Land Österreich mit Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich vom 28.2.1939, Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.375), soweit sie nicht baurechtliche Bestimmungen enthält;

- 27 -

4.) Das Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, BGBl.Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken.

(3) Anhängige Verfahren nach den im Abs.2 Z.1-3 angeführten Vorschriften sind nach diesen Rechtsvorschriften durchzuführen.

### Vollziehung

§ 38 (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich des § 1 Abs. 1, 4 und 5 die Bundesregierung betraut.

(2) Hinsichtlich

1. des §2 und § 37 sind das Bundesministerium für Bauten und Technik,

2. des § 10 Abs. 2 das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung,

3. der §§ 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 das Bundesministerium für Finanzen,

4. der §§ 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21 Abs. 1, 2, 4 und 5, 22 Abs. 1 und 24 das Bundesministerium für Justiz betraut.

(3) Die Bestimmungen des § 5 fallen in Ausführungsgesetzgebung und Vollziehung in den Zuständigkeitsbereich der Länder.

(4) Mit dem Vollzug aller übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind die Länder betraut.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die Erste Lesung dem Bautenausschuß zuzuweisen.

## B e g r ü n d u n g :

### I. Stadterneuerung

Die ÖVP anerkennt grundsätzlich die Notwendigkeit einer Stadterneuerung. Die Wohnungspolitik kann heute nicht mehr mit einer Förderung des Wohnungsneubaues allein auskommen. Vielmehr muß sie sich endlich auch dem Sektor der Altwohnungen zuwenden. Mit dem von ihr initiierten Wohnungsverbesserungsgesetz hat die ÖVP einen ersten Schritt in dieser Richtung gesetzt. Erhaltungswürdige Altwohnungen müssen verbessert, nicht erhaltungswürdige Altwohnungen müssen im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen durch Neubauten ersetzt werden.

Es ist jedoch fraglich, ob die "Enteignung für Zwecke der Assanierung", für die der Bund derzeit zuständig ist, bzw. die "Assanierung", für die der Bund nach der Regierungsvorlage in Zukunft zuständig sein soll, für eine zielführende bundesgesetzliche Regelung ausreichend sind. Die ÖVP vertritt die Auffassung, daß auch die "Assanierung" keine ausreichende Basis für die Lösung der anstehenden Probleme darstellt und schlägt deshalb einen neuen Zuständigkeitsbereich des Bundes nach Art. 11 des Bundesverfassungsgesetzes vor, nämlich die "Stadterneuerung", die der umfassenden Problematik eher gerecht werden dürfte.

Der Initiativantrag überträgt das Verfahren zur Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen kompetenzrechtlich dem Bund, da sachlich ein Bedürfnis nach einer einheitlichen Regelung dieses Bereiches besteht.

Der Initiativantrag läßt die Kompetenzen der Länder hinsichtlich der Raumordnung und des Baurechtes in ihrem derzeitigen Umfang unberührt. Stadterneuerung einschließlich der Enteignung zu Zwecken der Assanierung ist nach diesem Initiativantrag mit Ausnahme der Regelung des Verfahrens zur Durch-

führung von Stadterneuerungsmaßnahmen Landessache, was den Wünschen der Bundesländer, insbesondere dem Forderungsprogramm der Bundesländer, weitestgehend entgegenkommt.

Ein besonderes Anliegen des Entwurfes ist die weitestmögliche Schonung des privaten Eigentums an Grund und Boden. Die Fülle von Gesetzen, die heute in bereits bedenklichem Umfang Eingriffe in privates Liegenschaftseigentum zulassen, ist mit ein Grund für die besonders vorsichtige und kritische Haltung der ÖVP gegenüber weiteren Enteignungsgesetzen. Dazu kommt das ständige Ansteigen des anonymen Grundeigentums. Privateigentum muß in seinem bisherigen Gesamtumfang unbedingt erhalten bleiben, soll nicht die bestehende Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung ernstlich gefährdet werden. Assanierung bzw. Stadterneuerung und Bodenbeschaffung dürfen nicht der Vorwand dafür sein, den anonymen Großgrundbesitz weiter zu erhöhen.

Nach dem Verfassungsgerichtshofurteil Nr. 3666/1959 ist eine Enteignung nur dann verfassungsmäßig, wenn sie dem "Allgemeinen Besten" entspricht. Dies ist nur dann der Fall, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- 1.) Es muß ein konkreter Bedarf gegeben sein, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt.
- 2.) Es muß das Objekt der Enteignung überhaupt geeignet sein, diesen Bedarf unmittelbar zu decken.
- 3.) Es muß unmöglich sein, den Bedarf anders als durch Enteignung zu decken.

Im Falle der Stadterneuerung ist die zuletzt genannte Bedingung nicht zutreffend. Die im Rahmen eines Stadterneuerungsprojektes notwendigen Baumaßnahmen sollen und können von den Liegenschaftseigentümern selbst durchgeführt werden. Die weitgehenden Enteignungsbestimmungen der Regierungsvorlage, insbesondere aber das den freien Grundstücksverkehr und die Institution des Privateigentums an Grund und Boden schwer gefährdende Eintrittsrecht der Gemeinden in Kaufverträge, sind zur Sicherung des durchaus bestehenden Interesses der Allgemeinheit an einer Erneuerung der Siedlungen nicht erforderlich. Dadurch würde der bei einer Regelung dieser Materie im Vordergrund

- 3 -

stehende Ausgleich öffentlicher und privater Interessen die privaten Interessen allzusehr vernachlässigen.

Die Bestimmungen der Regierungsvorlage über die Bildung von Bodengenossenschaften sind nicht ausreichend, da zu erwarten wäre, daß in der Praxis letztlich doch die am meisten interessierten Gemeinden selbst oder ihnen nahestehende Wohnbaugenossenschaften die Erneuerungsmaßnahmen durchführen würden. Die ÖVP will die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen den Eigentümern im Vertrauen darauf überlassen, daß diese mündig genug sind, selbstverantwortlich und ohne Bevormundung durch den Staat vernünftig zu handeln.

Die Bundesregierung hat es bedauerlicherweise bisher unterlassen, eine Kostenschätzung und ein Finanzierungskonzept für die Stadterneuerung vorzulegen, obwohl ohne Lösung der Finanzierungsfrage die Verwirklichung eines solchen Gesetzes nicht möglich ist. Wenn man annimmt, daß in Österreich etwa 400.000 Wohnungen durch Neubauten ersetzt werden müssen, würde dies schätzungsweise Aufwendungen von mindestens 150 Mrd.S. notwendig machen. Eine Kostenschätzung würde wesentlich erleichtert werden, würde man im Rahmen eines Forschungsprojektes einen Modellfall im Detail untersuchen. Bedauerlicherweise ist der Herr Bundesminister für Bauten und Technik einem in diese Richtung gehenden Entschliessungsantrag von ÖVP-Abgeordneten vom 10. Mai über ein Forschungsprojekt Assanierung bisher nicht nähergetreten. Jedenfalls ist die Frage, auf welche Weise derartig gigantische Summen, wie sie eine umfassende Erneuerung unserer Städte, Märkte und Dörfer jedenfalls erfordern wird, in einem absehbaren Zeitraum aufgebracht werden sollen, bisher ungelöst.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Frage nach der Gewichtung bei dem notwendigen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Die Eigentümer von

- 4 -

erneuerungsbedürftigen Liegenschaften müssen in ihrem Interesse an der Erhaltung ihres Eigentums an Grund und Boden soweit wie möglich geschützt werden, wenn- gleich die Verfügung über dieses Eigentum im Interesse der Sache auf befristete Zeit eingeschränkt werden muß und es nach Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen in neuer Form erstehen wird. Wertmäßig soll jedoch das Eigentum jedes einzelnen voll erhalten bleiben - durch Erneuerungsmaßnahmen soll im Einzelfall grundsätzlich weder ein Vermögensgewinn, noch ein Vermögensverlust eintreten. Dieser Forderung steht das öffentliche Interesse, in erster Linie das der Gemeinden, an Stadterneuerungsmaßnahmen gegenüber. Wie weit es zu solchen Erneuerungsmaßnahmen kommen wird, hängt von den aus Erneuerungsmaßnahmen für die Gemeinde jeweils resultierenden finanziellen Belastungen ab. Diese Belastungen müssen im Interesse einer weitestgehenden Schonung der Rechte und Interessen der Eigentümer, vor allem aber auch der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, vergleichsweise hoch sein. Deshalb müssen die Länder, insbesondere der Bund, den Gemeinden eine ausreichende finanzielle Unterstützung zur Bewältigung dieser Aufgaben gewähren. Dies auch im Hinblick darauf, daß Stadterneuerung eine sehr umfassende und kostspielige Sonderaufgabe für die Gemeinden bedeutet, die ihre normalerweise vorhandenen Möglichkeiten bei weitem übersteigen wird.

Das Finanzierungsproblem wird nur dann gelöst werden können, wenn für Maßnahmen der Stadterneuerung nicht nur Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und dem Wohnungsverbesserungsgesetz eingesetzt werden, sondern auch ausreichende zusätzliche Förderungsmittel des Bundes. Darüber hinaus wird eine Reihe von Investitionsbegünstigungen notwendig sein, um einen Anreiz für Privatinvestitionen in Erneuerungsgebieten zu schaffen.

- 5 -

In diesem Sinne wird eine Reihe von Förderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Die Regierungsvorlage bietet weiters auch keine ausreichenden gesetzlichen Bestimmungen darüber, auf welche Weise Mieter und Pächter von in Erneuerungsgebieten gelegenen Objekten in befriedigender Weise versorgt werden sollen, sei es durch Bereitstellung anderer Miet- oder Pachtobjekte, sei es durch finanzielle Entschädigungen. Es darf nicht vergessen werden, daß in besonderem Maße alte Menschen von solchen Maßnahmen betroffen sein werden, in deren gesamte Lebenssphäre dadurch entscheidend eingegriffen werden soll. Daher sollen die Gemeinden im Rahmen der Vorbereitung von Erneuerungsmaßnahmen einen detaillierten Sozialplan erstellen, in dem alle Fragen einer angemessenen und zumutbaren Unterbringung und Entschädigung der betroffenen Bewohner sowie auch ihre spätere Rücksiedlung in die erneuerten Gebiete zu lösen wären.

Die ÖVP vermißt in der Regierungsvorlage schließlich auch Bestimmungen, die eine möglichst demokratische Gestaltung des Erneuerungsverfahrens zum Gegenstand haben. Trotz der von der Regierungspartei immer wieder geforderten "Transparenz" im öffentlichen Leben werden den von der Erneuerung unmittelbar betroffenen Liegenschaftseigentümern, Mietern und Pächtern keine Möglichkeiten geboten, einen Rechtsschutz gegen diese Maßnahmen in Anspruch zu nehmen, noch können sie in irgendeiner Weise auf die Neugestaltung des Gebietes, das immerhin ihren Lebensraum darstellt, Einfluß nehmen. Der Initiativantrag sieht daher auch eine Reihe von Vorkehrungen in dieser Hinsicht vor.



- 6 -

## II. Bodenpolitik

Die Bundesregierung begründet die Notwendigkeit eines Bodenbeschaffungsgesetzes damit, daß Grund und Boden für den Sozialwohnungsbau zu knapp bzw. zu teuer sind.

Im Gesetzentwurf selbst macht sie jedoch die Bodenbeschaffung, in Form von Enteignung und Preisregelung, nicht von diesen beiden Bedingungen abhängig. Vielmehr soll in jeder Gemeinde

- in der 10% der Wohnungen das Klosett bzw. das Wasser außerhalb der Wohnung haben, oder
- in der auf je 100 Haushalte weniger als 103 Wohnungen entfallen,

Grund und Boden zu einem vom Staat fixierten Preis enteignet werden können.

Weder die Relation von Haushalten zu Wohnungen, noch die Anzahl der Wohnungen ohne Wasser bzw. ohne Klosett, sagen etwas darüber aus, ob in der entsprechenden Gemeinde Grund und Boden für den Wohnbau zu knapp bzw. zu teuer sind. Würde der Gesetzentwurf der Regierung vom Nationalrat beschlossen werden, könnten in weiten Gebieten Österreichs Grund und Boden verstaatlicht werden, ohne daß dafür eine sachliche Begründung besteht.

Wenn die Regierung jene Fälle, in denen Bodenwucher betrieben wird, durch Enteignungsmaßnahmen und eine Preisregelung bekämpfen will, dann muß vorerst festgestellt werden, wann Bodenwucher vorliegt.

- 7 -

Eine Voraussetzung dafür wäre der Aufbau einer Preisstatistik für Wohnbaugründe und eine Meßzahl, von der an ein Bodenwucher anzunehmen ist. Da die entsprechenden Unterlagen in allernächster Zeit kaum zur Verfügung stehen werden, schlägt die ÖVP vorerst eine Bekämpfung des Bodenwuchers durch eine Verschärfung der entsprechenden steuerrechtlichen Bestimmungen im Einkommensteuergesetz vor. Außerdem bietet die Wohnbaugesetznovelle 1972 den Ländern die Möglichkeit, auf angemessene Bodenpreise im sozialen Wohnbau hinzuwirken.

zu

Von einer generellen Baulandknappheit sprechen, dürfte dagegen überhaupt nicht haltbar sein. Gewiß ist das Angebot an Baugründen in manchen Ballungszentren gering geworden, aber sollen hier tatsächlich die letzten unbebauten Grundstücke mit Hilfe eines Enteignungsverfahrens verbaut werden? Die letzte Volkszählung läßt schon deutlich den Trend erkennen, wonach viele Bewohner aus den Ballungszentren hinaustendieren, um den zunehmenden Umweltbelastungen zu entgehen. Die Umlandgemeinden sind jedoch finanziell vielfach nicht in der Lage, aufgeschlossenes Bauland zu ebenso günstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, wie dies die Gemeinden in den Ballungsgebieten vermögen. Außerdem fehlen vielfach rasche Verkehrsverbindungen zwischen den Arbeitsplätzen in den Ballungszentren und den Wohngebieten der Umlandgemeinden. In diesen beiden Punkten müßte nach Ansicht der ÖVP eine regionale Wohnbaupolitik ansetzen.

Wenn in einzelnen Regionen, zum Beispiel in Gebirgstälern, die Baulandreserven innerhalb absehbarer Zeit nicht ausreichen sollten, müßten in erster Linie Maßnahmen für die optimale Ausnützung der vorhandenen Reserven ergriffen werden. Das heißt, man müßte eine entsprechende Bebauungsdichte sicherstellen.

Wie aus einzelnen Stellungnahmen zum Entwurf der Bundesregierung hervorgeht, besteht das eigentliche Problem der Bodenbeschaffung

- 8 -

darin, daß Flächen, die nach einem Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan als Bauland gewidmet sind, nicht dem vorgesehenen Zweck zugeführt werden, sodaß dadurch eine geordnete Siedlungsentwicklung gefährdet wird. Überlegungen, wie die Realisierung von Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen sicherzustellen ist, sind aber wohl vom Landesgesetzgeber anzustellen, in dessen Aufgabenbereich derartige Maßnahmen fallen.

Neben diesen grundsätzlichen Einwendungen gegen den vorliegenden Gesetzentwurf sei noch auf einige besonders offenkundige Mängel verwiesen:

Die Beschaffung von Bauland für Wohnbauzwecke ist nicht an die vorgesehene Raumordnung, also nicht an die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, gebunden.

Der Staat kann nicht nur seine gehorteten Grundstücke durch eine einfache Erklärung von der Bodenbeschaffung ausschließen, sondern zusätzliche Haltungen mit Hilfe eines Eintrittsrechts in Kaufverträge vornehmen, wobei er nicht einmal verhalten ist, sämtliche Vertragsbedingungen zu erfüllen.

Die Preise für Grundstücke sollen eingefroren werden und dürfen nur noch im Ausmaß des Lebenshaltungskostenindex steigen, während die übrigen Wohnbaukosten im Durchschnitt der letzten Jahre zwischen 10 und 15% zugenommen haben.

Die von der Enteignung Bedrohten erhalten nur einen unzureichenden Rechtsschutz, weil die Bedingungen, von denen die Enteignung abhängig gemacht wird (Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen, Anzahl der Wohnungen mit Wasser und Klosett außerhalb der Wohnung) statistisch nur in großen Zeitabständen ermittelt werden und die Veränderung in den Zwischenzeiten nicht berücksichtigt wird.

Sofern dem Bund durch dieses Bundesgesetz ein finanzieller Mehraufwand erwächst, ist dieser durch Umschichtungen im Bundeshaushalt zu bedecken.