

Zur Bewertung von Freilandflächen in Ballungsräumen und Talachsen

Sind unsere Bewertungsansätze ausreichend?

37. Tagung
der Bundesfachgruppe Natürliche Ressourcen
„Hohe Energiepreise – Hohe Bodenpreise“
10.-11.Jänner 2008, Rabenstein an der Pielach/NÖ

Josef Weißbacher



Zivilingenieurbüro Weißbacher

- Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für und Holzwirtschaft
- Gerichtlich beeideter und zertifizierter u.a. landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Liegenschaften

Schwerpunkte:

- Land- und forstwirtschaftliche Bewertungen
- Natura 2000-Fragestellungen – Jagd-/Wildökologie
- Forst- und holzwirtschaftliche Studien und Projekte

6313 Wildschönau-Auffach 282 – Tel. +43(0)5339-2769-0 (Fax-19)

www.zt-weissbacher.at – office@zt-weissbacher.at

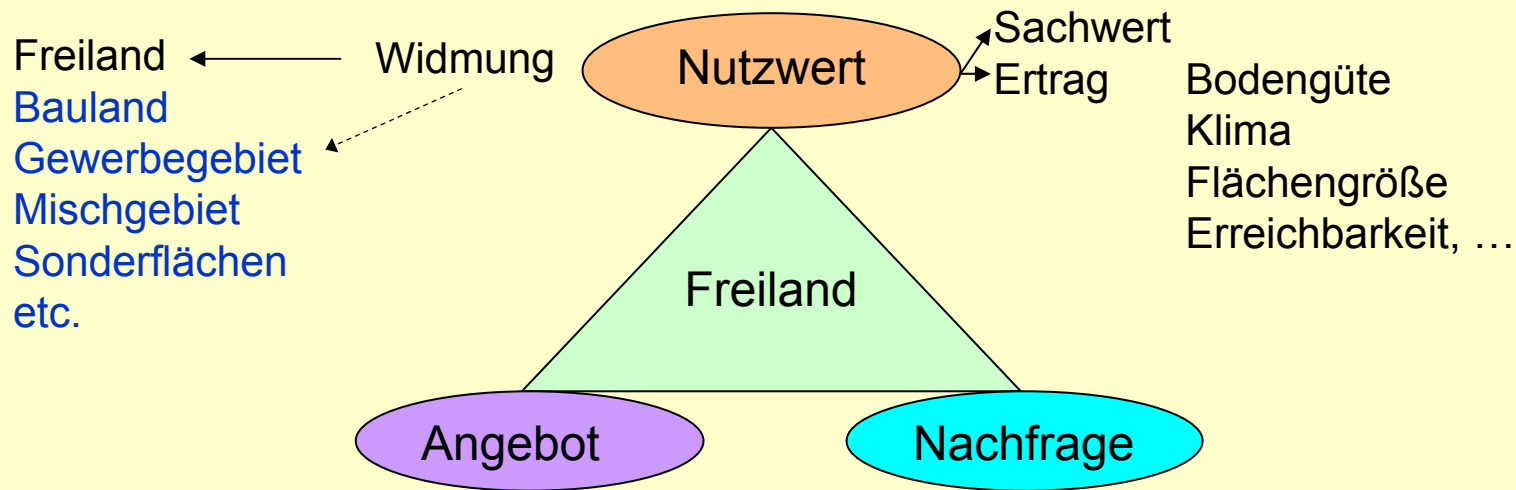


Gliederung

- Begriffe - Definitionen
- Lagemerkmale Ballungsraum
- Handlungsmotive und -beispiele
- Offene Fragen



Flächenbewertung als Aufgabe



- Grundstückswertermittlung (Verkehrswert)
- Bewertung von Flächenbeanspruchungen (Entschädigungen, Miet- oder Pachtwert)



Einflussgrößen Wertermittlung (ÖNORM 1802)

- Zeitpunkt
- Merkmale des Grundstücks
...)
- Lage
- Allgemeine Wertverhältnisse



Einflussgröße (ÖNORM 1802)

- Widmung
- Art und Umfang der Nutzung (Bebauungsplan, ..)
- Entwicklungsmöglichkeit
 - „nur berücksichtigen wenn mit hinreichender Sicherheit vorauszusehen“ oder „am Grundstücksmarkt bereits ihren Niederschlag
- Nutzungsmöglichkeit
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit/Eigenschaften



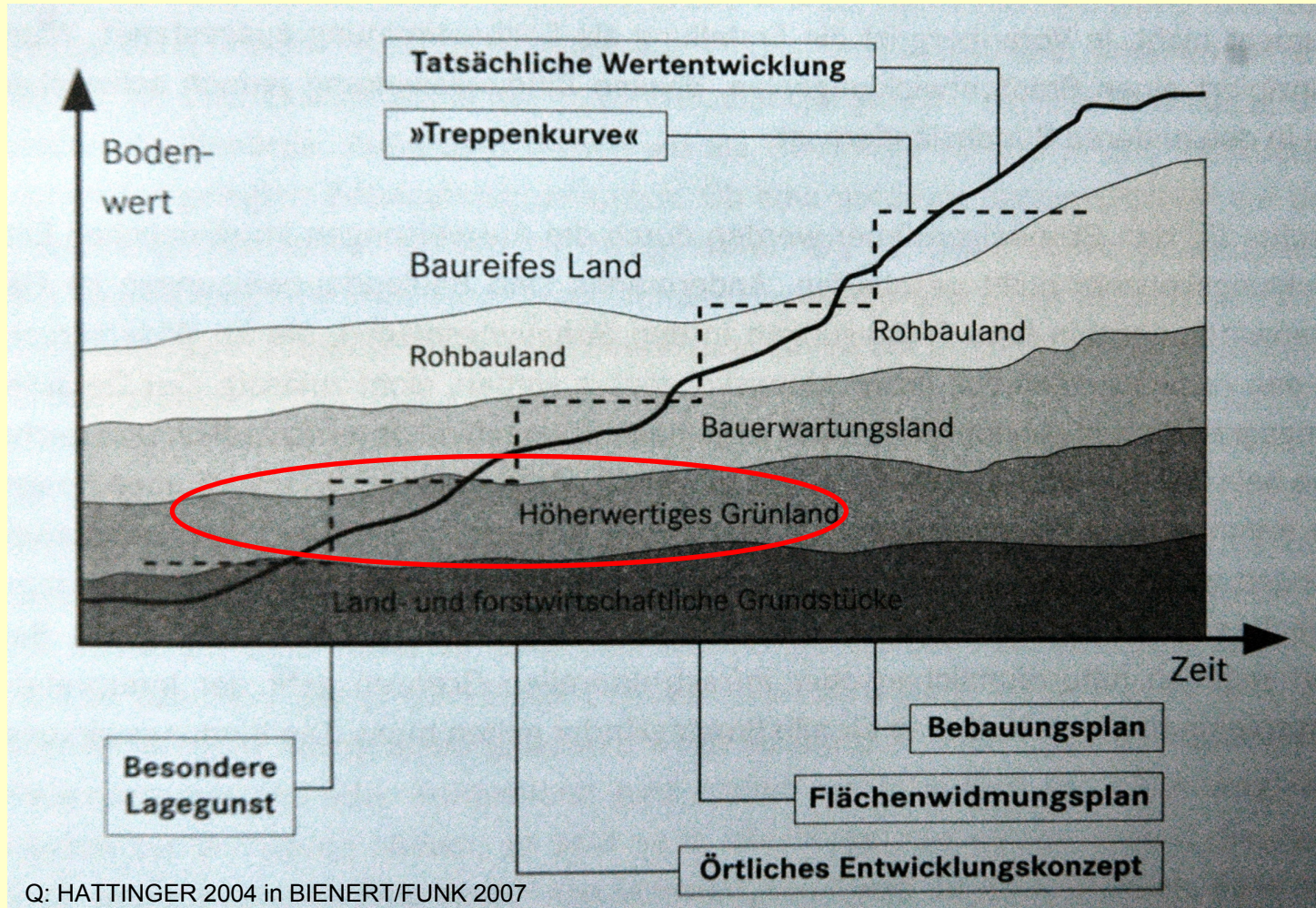
Bestimmungsfaktoren

für Bodenpreise in der Landwirtschaft (n. KÖHNE 2007)

- **Eigenschaften der Fläche**
(Sachlich, Betrieblich, Rechtlich, Erwartungen)
- **Regionales Marktgeschehen**
(Landwirtschaftlich, Agrarpolitisch, Außerlandwirtschaftliche Faktoren)
- **Spezielle Aspekte der Transaktion**
(Vertragspartner, Notverkauf?, Größe, ...)
- **Zeitpunkt**
(Preistrends, ...)



Wertstufen am Bodenmarkt



Rechtliche Rahmenbedingungen Tirol

- **Raumordnung** (Lit. SCHWEIGHOFER, C. 2006)
 - (Über-)Regionale Raumordnungsprogramme (LW-Vorrangflächen; verwaist)
 - Örtliche Raumordnungskonzept (Freihalteflächen, Max. Baulandgrenze; VO Nutzungen in Freihaltezonen)
 - Flächenwidmungsplan (Freiland, Sonderflächen)
 - Bebauungsplan
 - Baulandbilanz
- **Grundverkehrs- und Höferecht** (Lit. HOLZER, G. 2005)



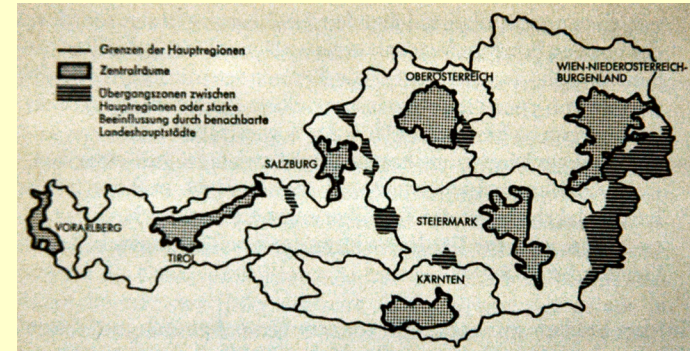
Methodische Hinweise

- Im Regelfall – Vergleichswertverfahren
- Bewertungskatalog
 - A-2.1-05 Bewertung von Bauland bzw.
 - A 3.1-05 Bewertung von landwirtschaftlichen Freiland/Grünlandflächen im Grenzbereich von Bauland
 - sowie die speziellen Grundsätze zur Bewertung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen/Betriebsteile (z. B. F 5.1-O5 „Waldflächen im Ortsbereich“; F 4.1-05 „Hofnahe Flächen“)



Ballungsraum und Talachsen

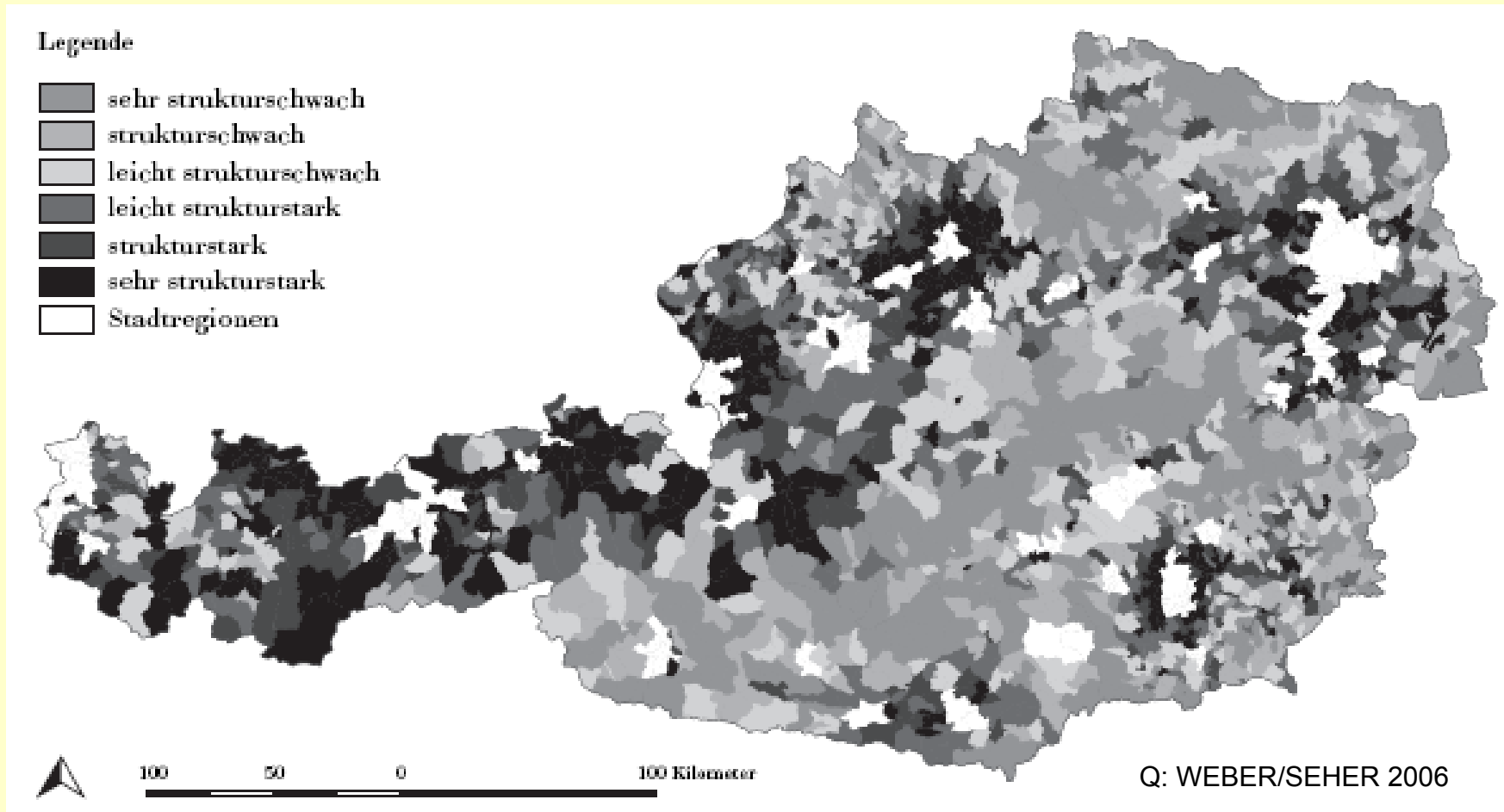
- Zentralräume nach (1967)
 - Rheintal (Bregenz-Dornbirn-Feldkirch)
 - Inntal (Innsbruck – Kufstein)
 - Salzburg - Hallein
 - Oberösterr. Zentralraum (Linz-Steyr-Wels)
 - Wien - Wiener Neustadt
 - Steirischer Zentralraum (Pole Leoben/Bruck und Graz)
 - Villach-Klagenfurt



- Dauersiedlungsraum (ausgeschieden nach Katasternutzungsarten)
- Raumtypen „Stadtregionen“ und „sehr strukturstarke Räume“ nach WEBER (2006)

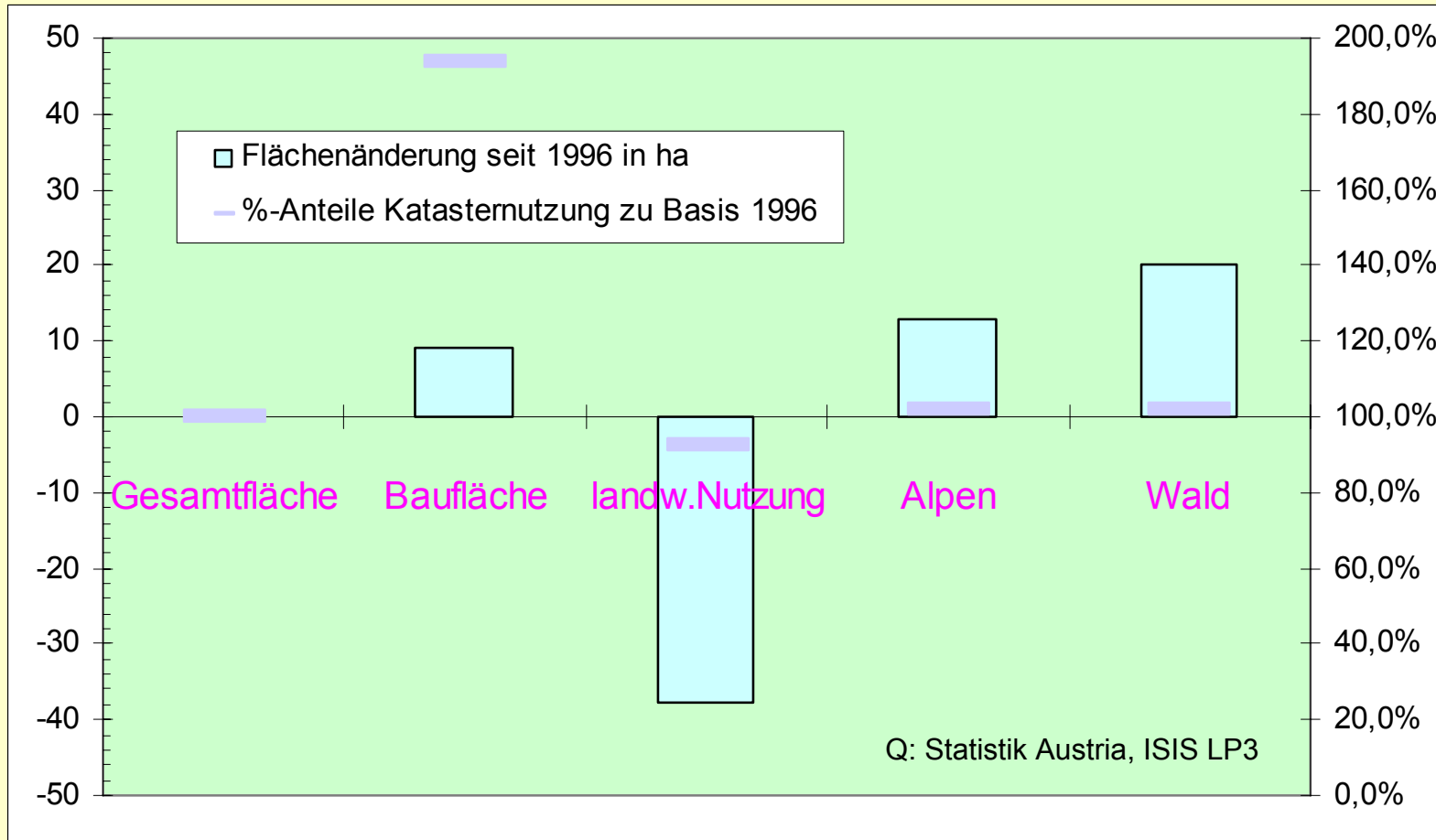


Raumtypen in Österreich



Bodenverbrauch

Gemeinde Münster



holz-jagd/wirtschaft.
natur.wald.wege.bioenergie.

Land- und forstwirtschaftlicher Bodenmarkt im Ballungsraum

- Begünstigtes/r Agrarland/Waldboden (D)–
höherwertiges/r Grünland/Waldboden (Ö)
- Baurandlagen und Baulandnähe häufig
- Datenlage oft unbefriedigend (MAYR 2003)
 - Wenig Vergleichswerte
 - Hohe Schwankungsbreiten
- Diskussion „inner-/außerlandwirtschaftlich“



Verhalten von Grundeigentümern in Ballungsräumen

- **LOHRBERG (2001):**
 - A) *„Landwirte (Anm: in stadtnahen Regionen), die aufgeben, in der Regel schnell Pächter für ihre Flächen. Sie sehen damit auch keinen Anlass, die Parzellen unter Baulandpreis an die Kommunen für öffentliche Maßnahmen abzugeben.“*
 - B) Eine Untersuchung zeigte, *„dass jeder dritte Betrieb seine Nutzflächen zu erweitern. Auf guten Böden steht die Agrarnutzung trotz Strukturwandel nicht in Frage.“*
 - C) Die verbleibenden Betriebe sind meist extrem leistungsfähig. *Standortgunst zeigt sich dabei in sehr hohen Boden- und Pachtpreisen für Agrarland“*



Verhalten fremder

(außerlandwirtschaftlicher) Freiland-Nutzer

- **Bergbahnen – Tourismus: kooperativ**
 - Vertragliche Lösungen bevorzugt - abgeminderte Baulandpreise im Freiland je nach Standortgunst üblich
- **Kommunen: vorsichtig kooperativ**
 - Vertragliche Lösungen bevorzugt – deutlich abgeminderte oder deutliche Aufschläge zu im Freiland sind möglich
 - Diskussion Gemeinden - Agrargemeinschaften
- **Infrastrukturerrichter: unterschiedlich kooperativ**
 - Energieerzeuger: Teilweise vertragliche Lösungen angestrebt – deutlich abgeminderte Baulandpreise bei Ablösen im Freiland möglich
 - Strassenerrichter: Enteignung nach Konsenssuche üblich – Ablöse zum „innerlandwirtschaftlichen“ Verkehrswert und zusätzlichen Entschädigungspositionen



Ballungsraum – Seitental

Erweiterung Parkraum für Seilbahnanlage



1994: Bodenklimazahl: 15 Punkte; eben; Baulandanschluß
und: *Tourismusregion – Tallage; Seilbahngesellschaft mit öffentlichen Interesse*

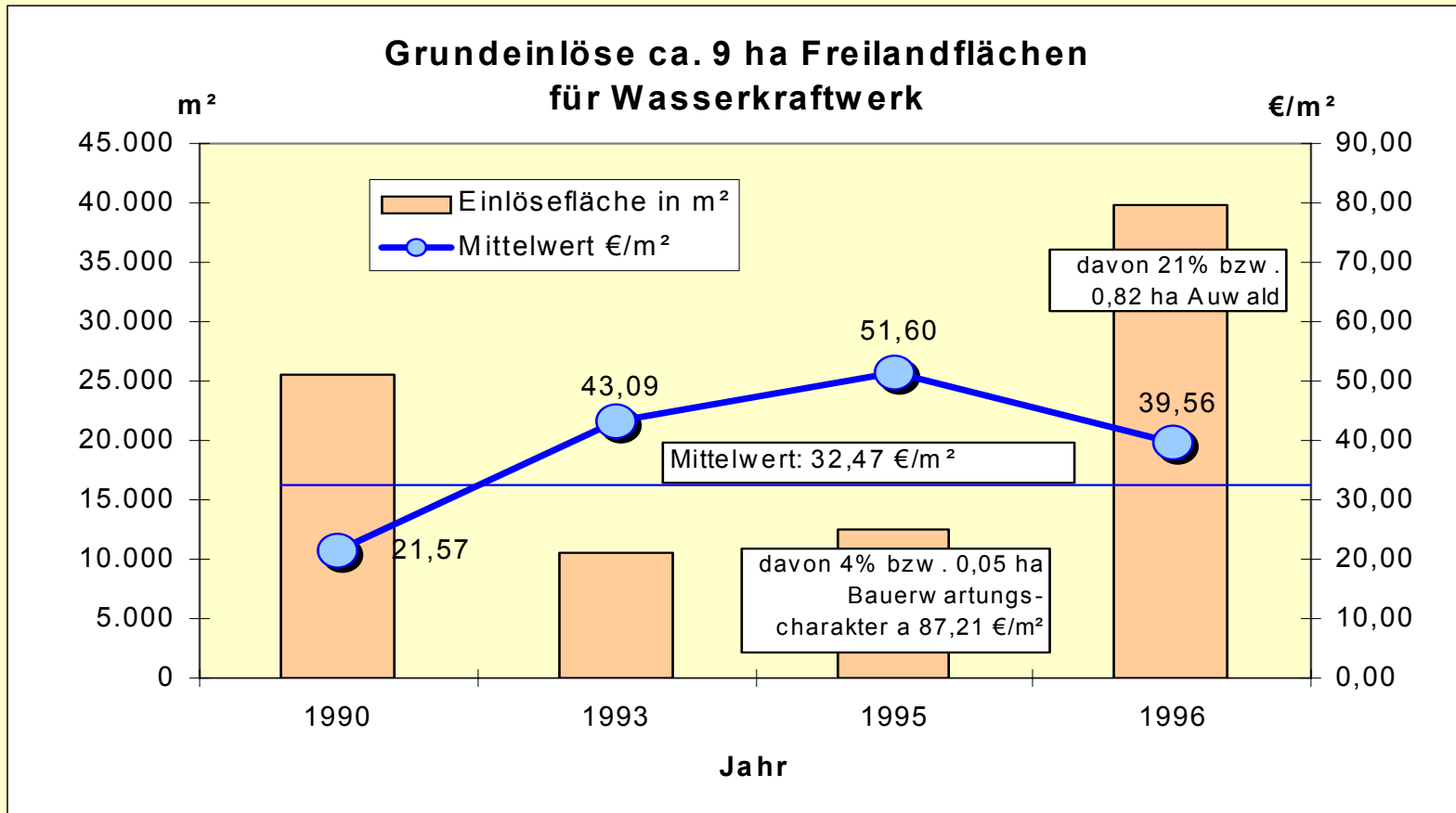
2005: Bodenklimazahl: 45-50 Punkte; eben; kein Baulandanschluß
und: *Ballungsraum – Haupttal; Infrastrukturerrichter – LN-Bodenpreisfeststellung*

Einleitung – Bodenmarkt Begriffe – Ballungsraumsituation – Beispiele/Motive – Offene Fragen



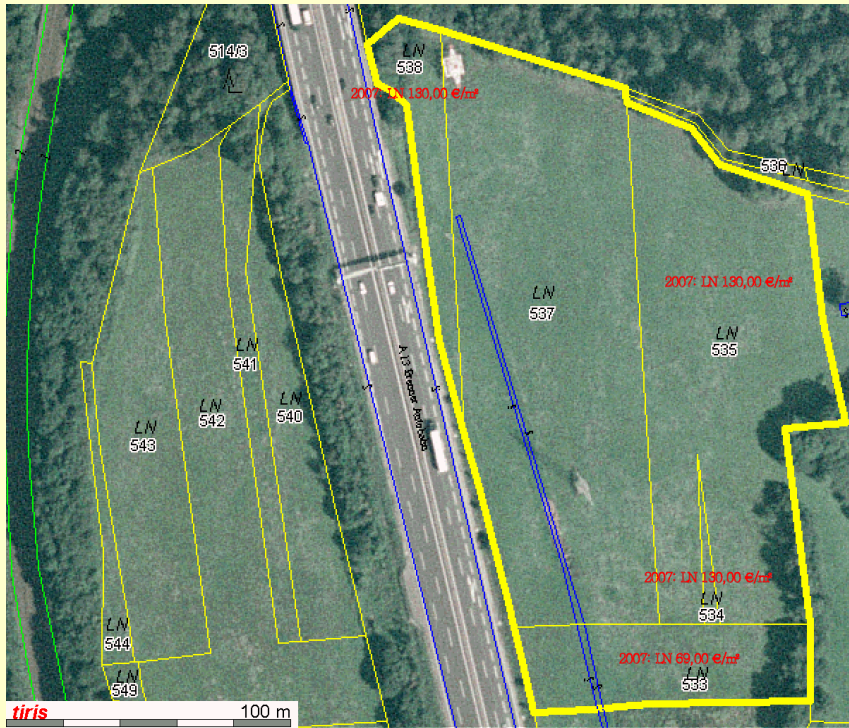
Grundeinlöse Kraftwerk

Ballungsraum - Haupttal



Ballungsraum in Stadtnähe

- Freilandkauf für Umspannwerk



Bodenklimazahlen: 4 – 28 (flächengewichtet: 22) Punkte; Hanglage: ca. 30-40%;
Bauland- u. Hofentfernung: ca. 900m (indirekt)

und: von Siedlungen abgeschottete singuläre Lage - nahe am Ballungsraumkern; Nähe
Autobahn (ohne Direktzufahrt vor Verkauf)

Einleitung – Bodenmarkt Begriffe – Ballungsraumsituation – Beispiele/Motive – Offene Fragen



Vergleichswertverfahren anwendbar?

- Statistisches Verfahren d.h. es müssten ausreichend Vergleichswerte vorhanden sein
- Landwirtschaftliche Vergleichswerte häufig
- Ab welcher Anzahl zulässig?
- Was ist als „Ersatz“ zulässig – Bsp OGH
- Präferenz seitens des Gesetzgebers (VWGH 17/1266/80-6 vom 20.12.1982: 1 Vergleichswert genügt?)



Transparenz des Bodenmarktes

- Freiland - Vergleichsfälle nur schwer zu finden.
- Öffentliche Nutzer keine Marktteilnehmer?
- Bewertungsregeln
 - Höherwertiges Agrarland nur über Vergleichswerte von Landwirten definiert?
 - Vertikaler Preisvergleich – Preisrelationen
 - Wartezeiten bei Bauerwartung (ZT-BWG; Hattinger 2004)
- (Halb-)Öffentliche Datenbanken wünschenswert (Bsp. ZT-Datenforum)
- Kooperative Marktbeobachtung durch SV/ZT



Der Ballungsraum und seine Grenze?

- Definitionen nach
 - regionalwirtschaftlichen
 - sozioökonomischen
 - wirtschaftstrukturellen

Aspekten

- Grenzen oft an Gebietskörperschaften
- räumliche Entwicklungsdynamik aber im Dauersiedlungsraum (T: ca. 12,5% der Landesfläche mit Siedlungsdichten wie im Ruhrgebiet)



Freiland im Ballungsraum als Real-Estate-Forschungsobjekt

- Raumwirtschaftliche Aspekte sind unterrepräsentiert
 - Kriterien für die Reservefunktion der Freilandflächen - Baulandbilanzen erst ansatzweise vorhanden, Flächenverbrauchsbilanzen
 - Evaluierung der Flächenwidmungspläne und (Dynamiken des Freilandverbrauches in Tallagen)
 - Akteure und ihre Handlungsmotive am Grundstücksmarkt
- Funktionelle Dimension der Landschaft und des Landschaftsverbrauches
- Bewertungsinstrumente (GIS-Analyse, Datenbanken, ...)



Danke
für ihre Aufmerksamkeit!

