Der Tiroler Bodenfonds

„Innenentwicklung und Flächenverbrauch“

Jahrestagung der Plattform Land
am 27.05.2021

LAND
TIROL

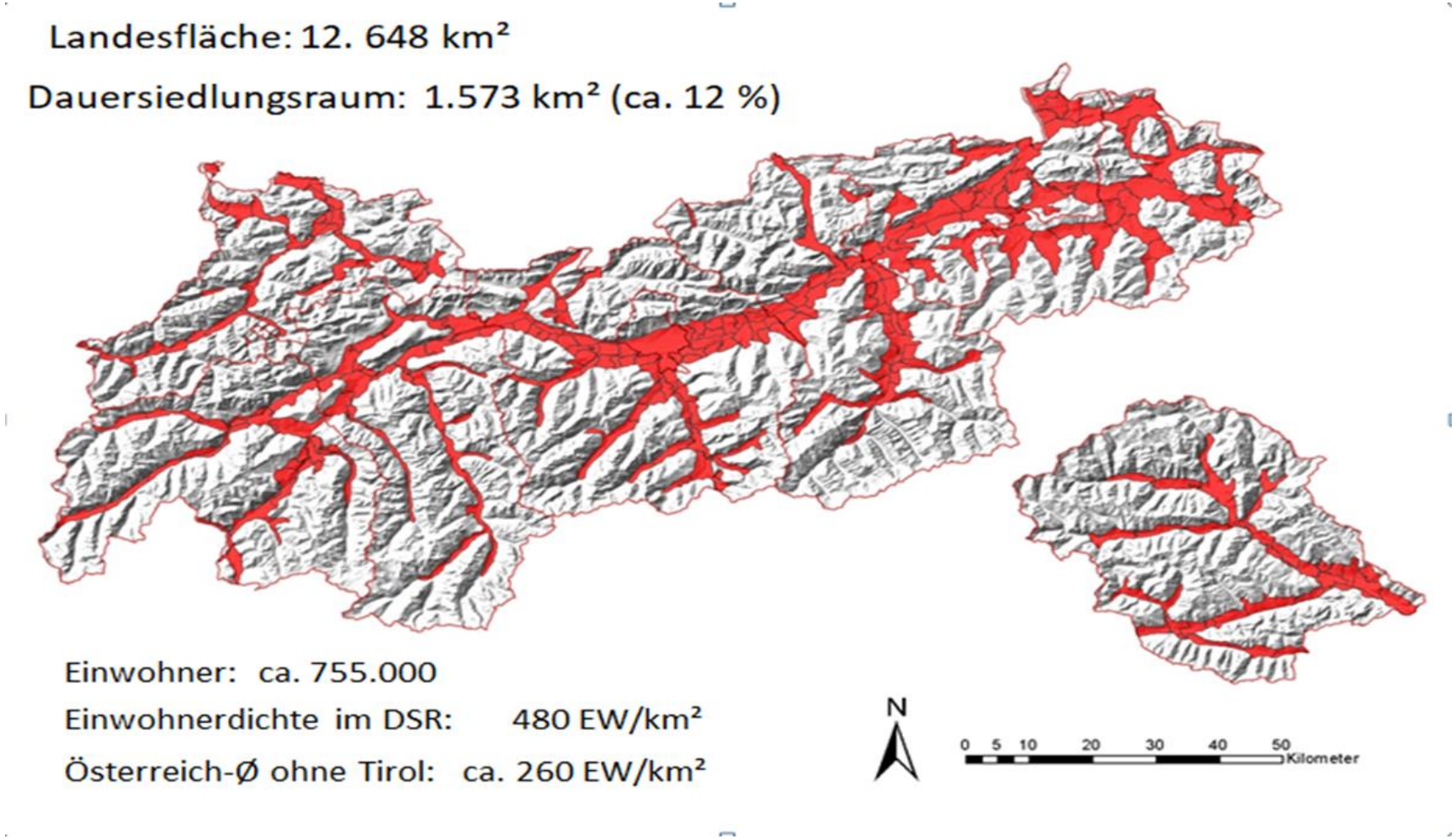
Allgemeine Ausführungen

LAND TIROL

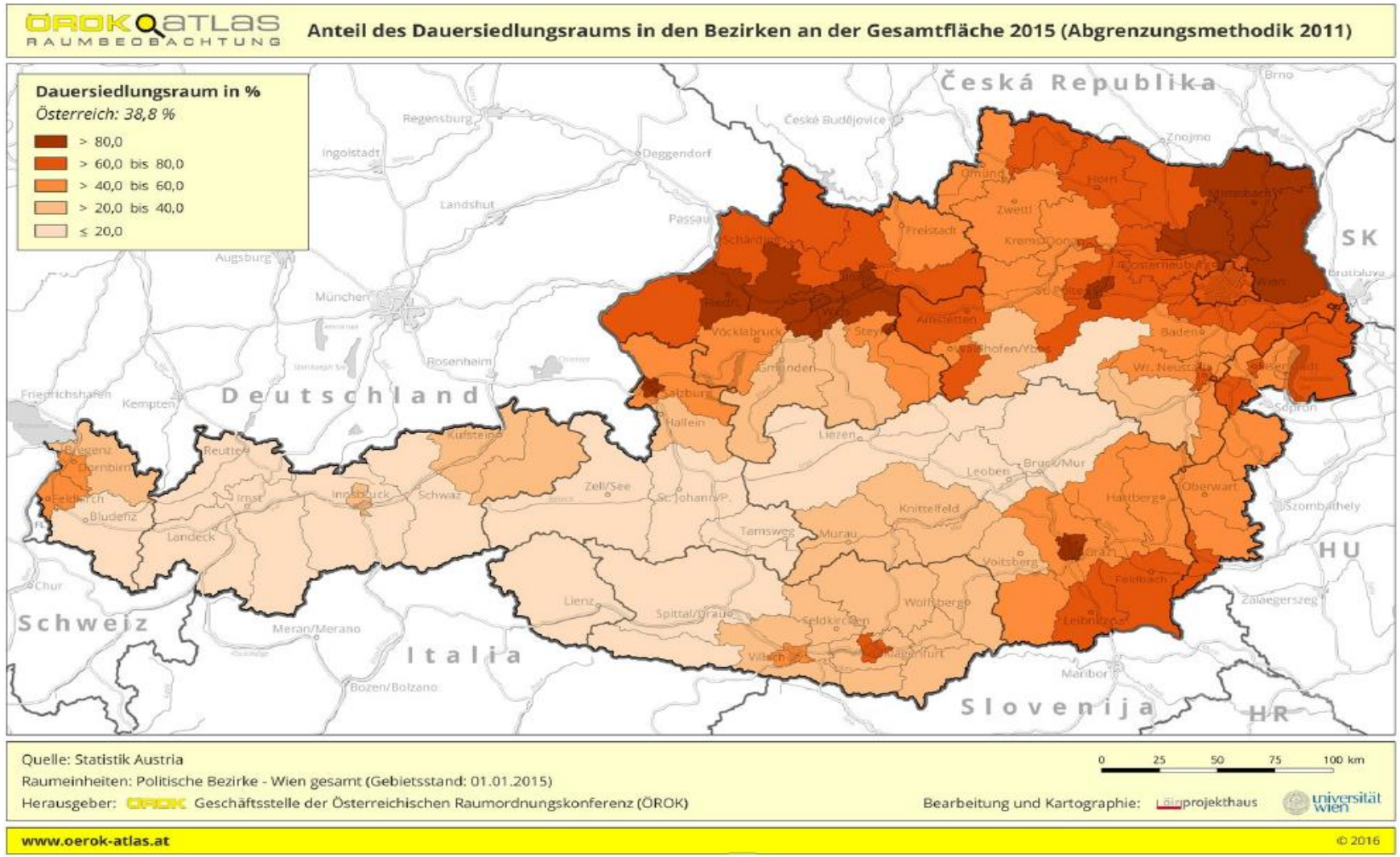
Raumverteilung in Tirol

- 37% Wald
- 35% Berge
- 10% Landwirtschaft
- 12% Dauersiedlungsraum
- 16% sonstige Flächen

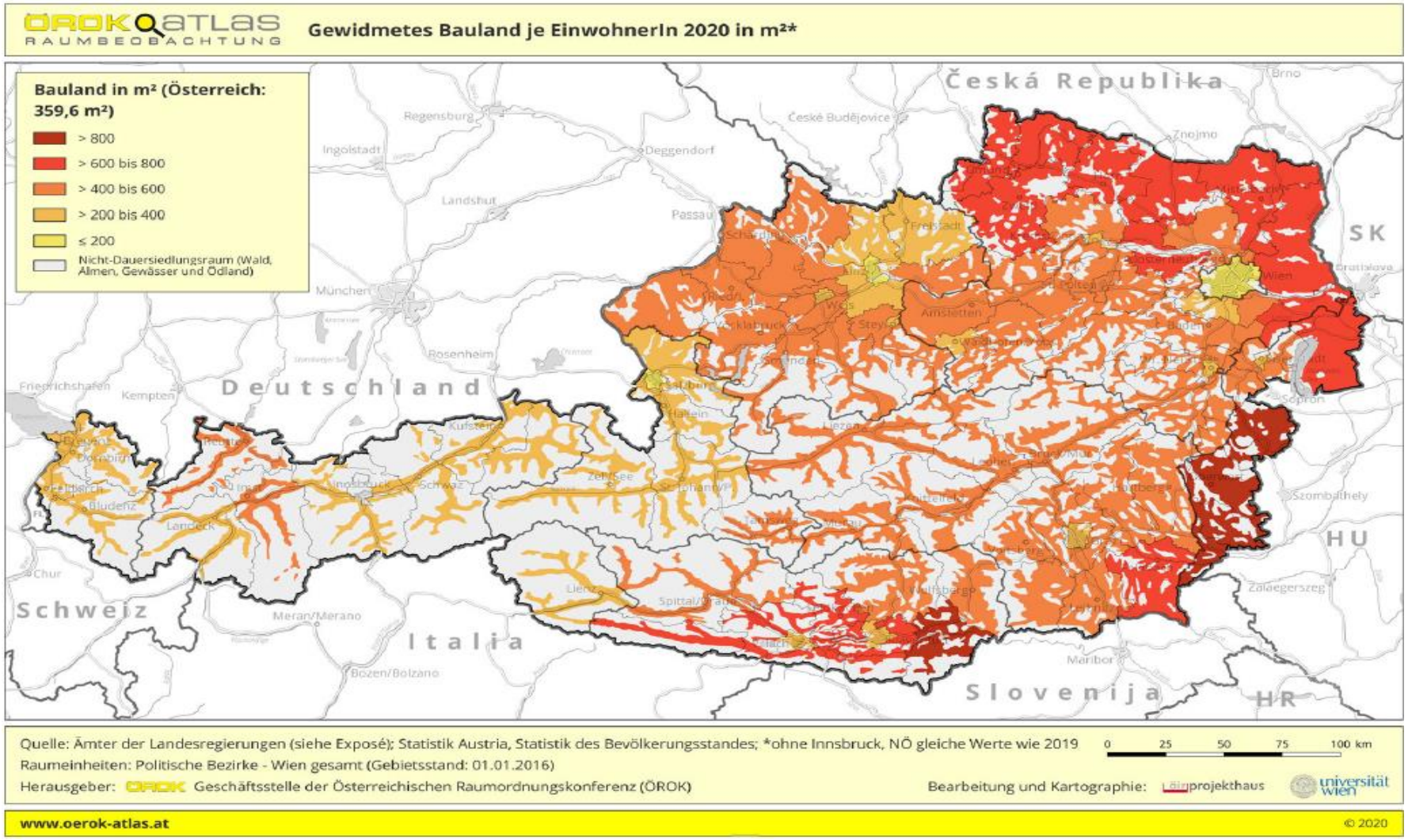
Allgemeine Ausführungen



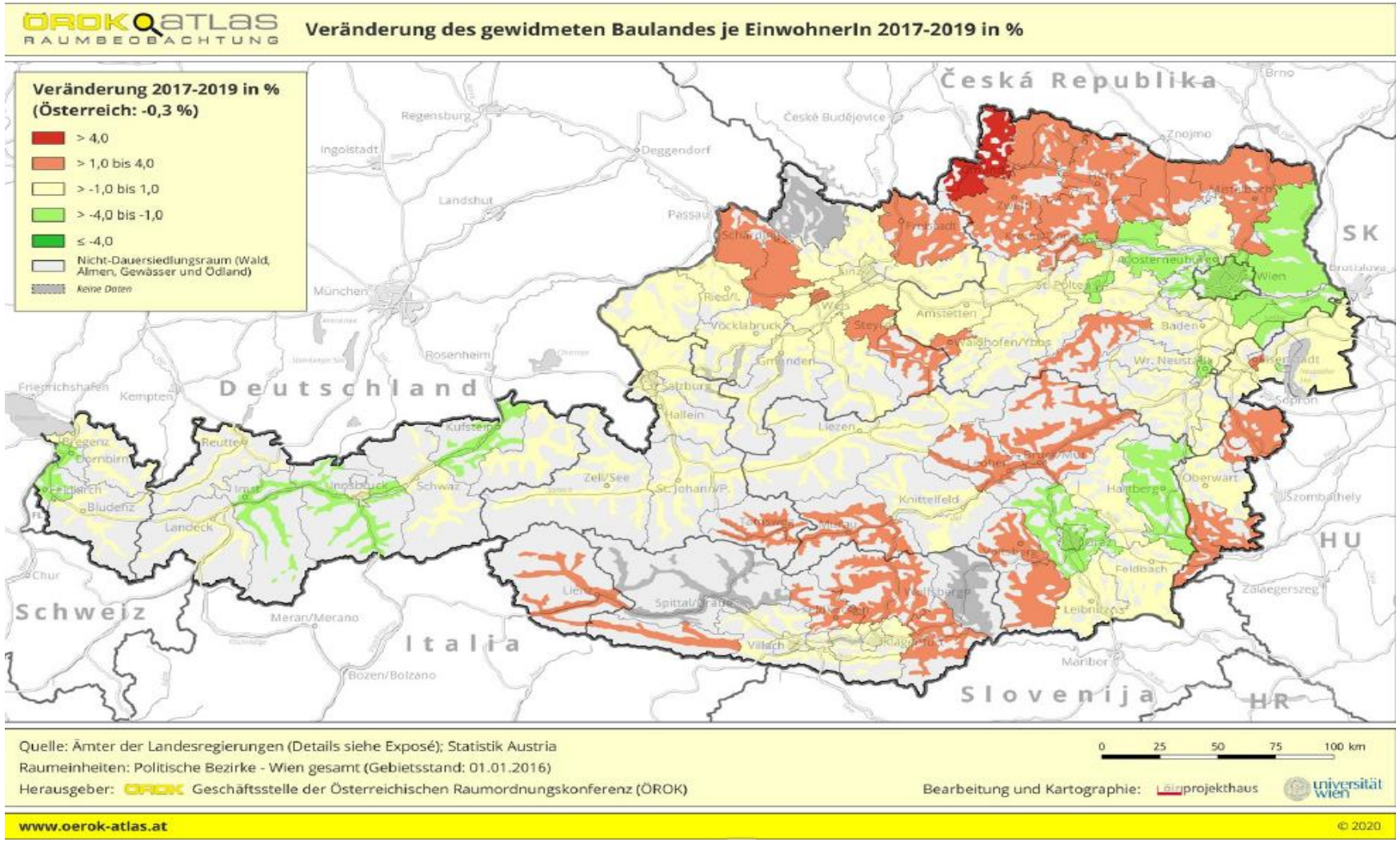
Allgemeine Ausführungen



Allgemeine Ausführungen



Allgemeine Ausführungen



Der Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

§§ 98 ff TROG 2016

- Gegründet im Jahre 1994 durch TROG 1994
- Eigene Rechtspersönlichkeit
- Erwirbt im Rahmen des Fondszwecks Grundstücke und gibt diese in der Regel auf Vorschlag der Gemeinde an Dritte entgeltlich weiter; nicht gewinnorientiert
- Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen nach § 33 TROG 2016
- Durchschnittlicher Verkaufspreis 40% unter den max. Grundstückspreisen der Wohnbauförderung
- durchschnittliche Grundstücksgröße beim Wohnbau 403m²
- Grundstücke ersichtlich unter https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/

Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

- Raumordnungsinstrument zur Sicherstellung der örtlichen Raumordnungsziele
- Tiroler Bodenfonds als Art „*Grundstücksbank*“ der Gemeinde
- Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der örtlichen Raumordnungsziele, insb
    - die Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen,
    - die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft und
    - die zweckmäßige und bodensparende Bebauung

  → aktive Raumordnung
- Partner der Gemeinde: Kein Selbstzweck und nicht gewinnorientiert
    - Vorgehensweise erfolgt ausschließlich in Abstimmung

Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

- Vorteile
  - Grundflächen im Eigentum des Tiroler Bodenfonds sind für die Gemeinde bei jederzeitigem Bedarf für
    - Wohn- oder Gewerbegebietsentwicklung,
    - für infrastrukturelle Vorhaben,
    - die verkehrsmäßige Erschließung des Gemeindegebietes
    - und zu Tauschzwecken verfügbar
  - Keine ImmoEst
  - Vorfinanzierung der Grundankaufs- und Planungskosten durch TBF

Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

- Vorteile
  - Keine Spekulation mit Grund und Boden möglich
  - Die widmungsgemäße Verwendung und die Art der Bebauung wird nach den Vorgaben der Gemeinde sichergestellt
  - Die Überlassung der Grundflächen für die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt unentgeltlich an die Gemeinde
  - adäquate Arbeitsplatzdichte im Gewerbegebiet

Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

- Vorteile
  - Die anfallenden Planungskosten und Abwicklung der Vergabe der Grundflächen bis hin zur Verbücherung übernimmt der Fonds
  - Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Gemeinde
  - Beitrag zu den Infrastrukturkosten nach Kostendeckung

→ Einige der genannten Vorteile wären durch den Abschluss von Raumordnungsverträgen nach § 33 TROG 2016 nicht erreichbar

Tiroler Bodenfonds

LAND TIROL

- „Spielregeln“ des Tiroler Bodenfonds
  - Bodensparende und verdichtete Bebauung
  - Hohe architektonische Qualität → Bebauungsstudie
  - Orts- und Landschaftsbild
  - „leistbare“ Grundstückspreise
  - Hohe Arbeitsplatzdichte in Gewerbegebieten
  - Vorzugsweise interkommunale Gewerbegebiete

Bodensparendes Bauen – Oberndorf - Ausgangslage

Bodensparendes Bauen – Oberndorf - Konzept

LAND TIROL

- 2-Anger-Situation → gemeinsames Freiraumkonzept
- ergänzend zu den Einfamilienhäuser– Reihenhausanlage eines gem.nützigen Wohnbauträgers (2-ter Anger)
- 29 maßgeschneiderte Bauplätze (260m² bis 612m²)
- reines Wohnen, generationengerechtes Wohnen oder Wohnen und Arbeiten
- 2 Häuser teilen sich 1 Einfahrt
- gekuppelte Bauweise
- abgestimmtes Farb- und Materialkonzept
- Hausgrößen flexibel von 100m² auf 250m² erweiterbar (ohne Flächenverbrauch zu erhöhen –generationengerechtes Bauen)
- Zentrale Besucherparkplätze am Rand – auch anderwertig nutzbar (z.B. Straßenfest)

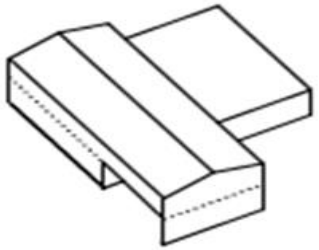
Bodensparendes Bauen – Oberndorf - Generationengerechte Planung

LAND TIROL

3 Ausbaustufen

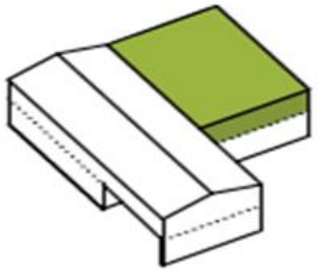
Auf den folgenden Seiten finden Sie Grundrissbeispiele für Häuser in den verschiedenen Ausbaustufen. Diese sollen Ihnen die Vielfältigkeit der Nutzung verdeutlichen und Ihnen eine Vorstellung von möglichen Varianten geben. Alle Häuser können auch im Nachhinein problemlos ausgebaut und „enkelfit" gemacht werden.

GRUNDBAUKÖRPER
WNF ca. 140 m²



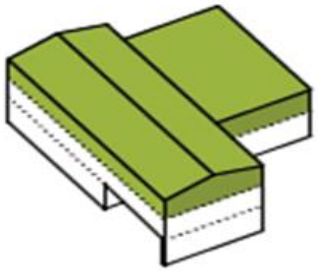
ideal für einen Haushalt

TEILAUSBAU
WNF ca. 180 m²



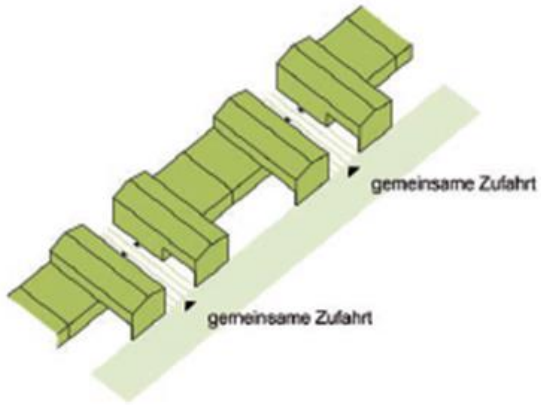
perfekt für 2 Wohneinheiten: z.B. 2 Familien oder Generationenwohnen (Familie + eigene Wohneinheit für die Großeltern)

VOLLAUSBAU
WNF ca. 200 m²



hervorragend für 2 Einheiten: z.B. eine Wohneinheit für Ihre Familie kombiniert mit Ihrem Büro

Bodensparendes Bauen – Oberndorf - Dorfgestaltung



Beziehung zum Nachbarn

Jeweils 2 Häuser teilen sich eine Zufahrt. Das ermöglicht Synergien bei der Errichtung, Erhaltung und dem Betrieb und bietet die Gelegenheit für nette Nachbarschaften.

differenzierte Freiraumangebote

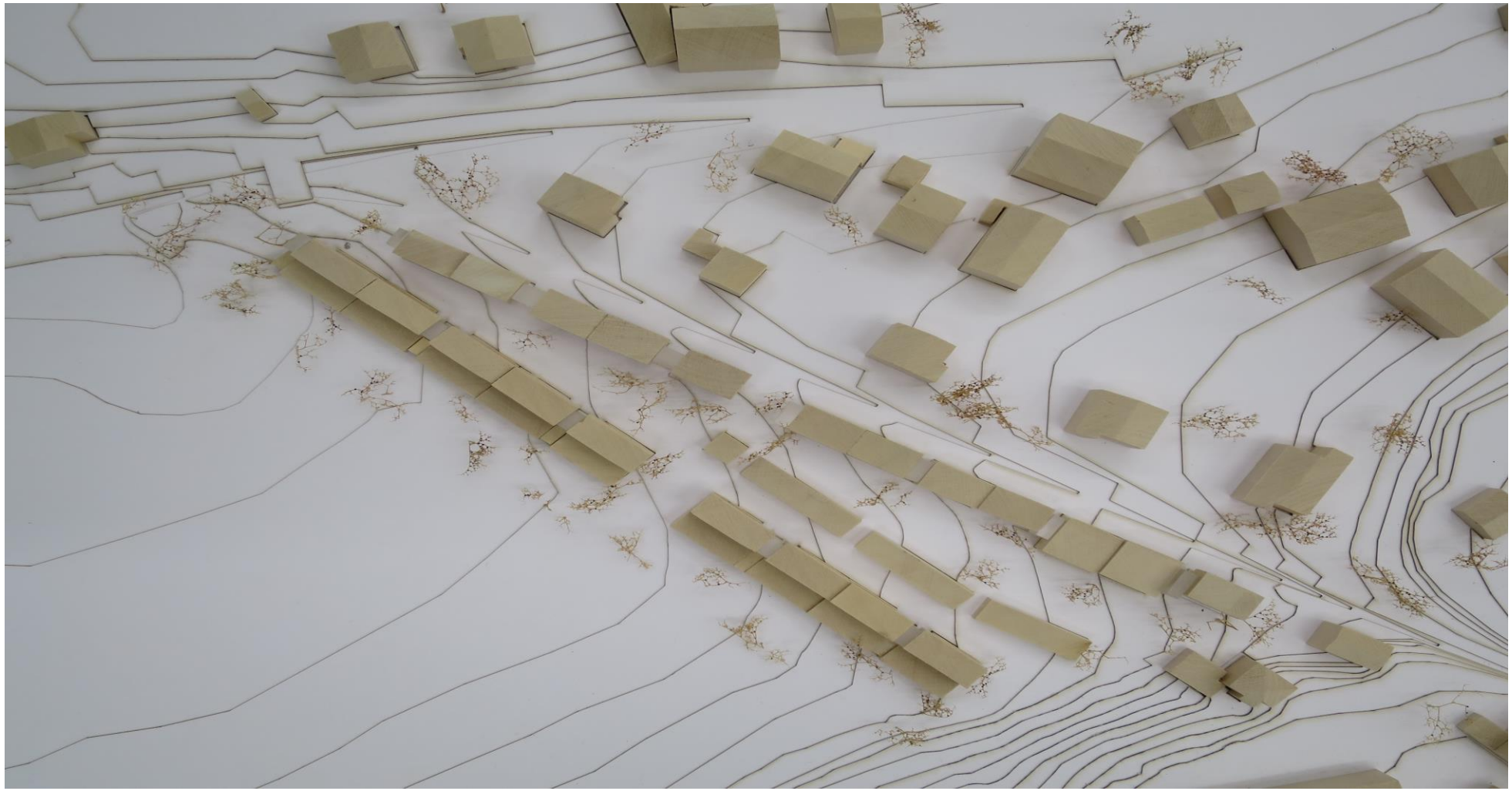
Auch jeder einzelne Bauplatz bietet vielfältige Freiräume: Einen Vorgarten Richtung Park, einen großzügigen Privatgarten im Westen bzw. Osten und eine große Terrasse.

individuelle Bauplätze/Wohnformen

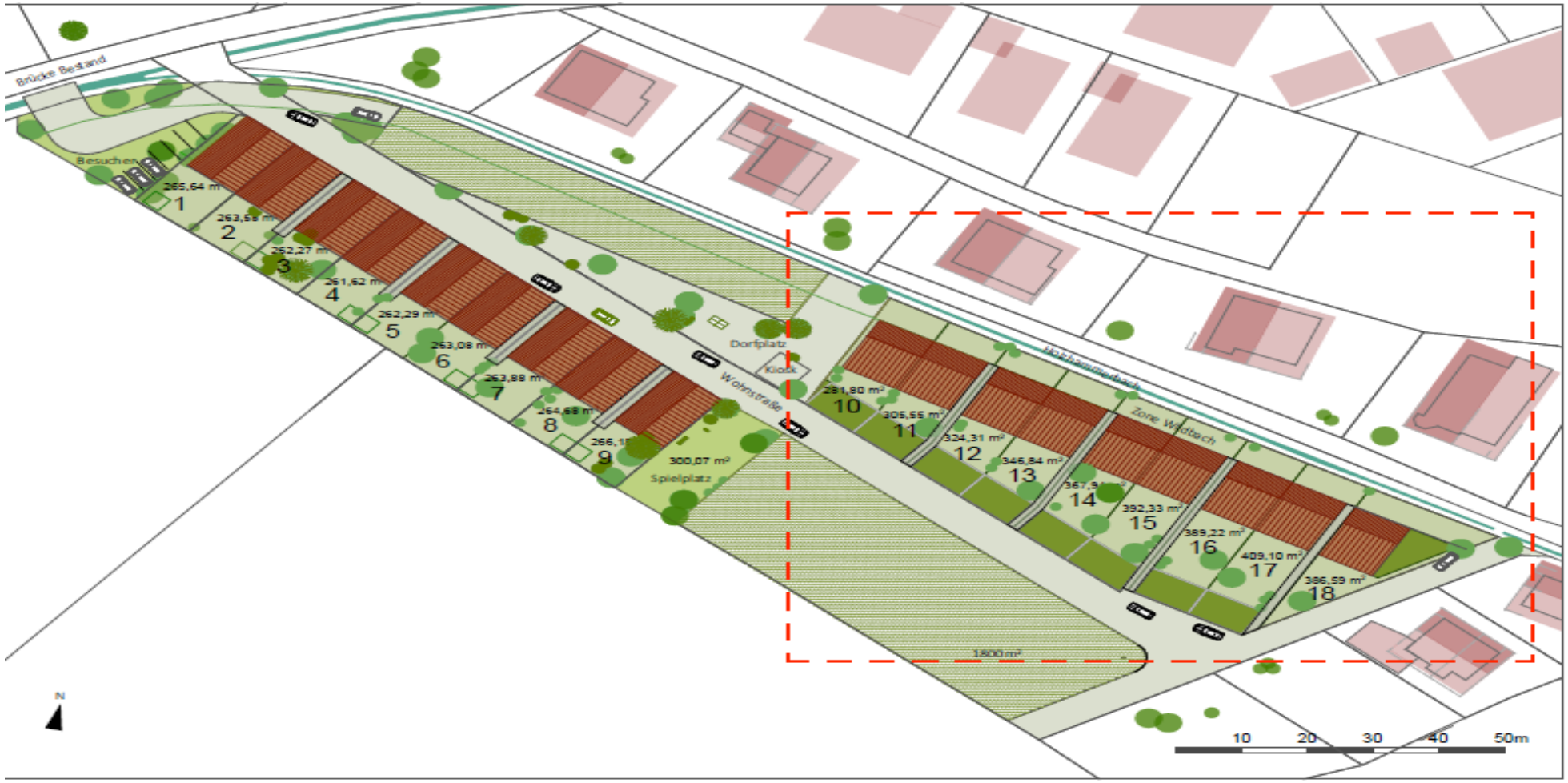
Unterschiedlich große Bauplätze bilden die Grundlage für eine vielfältige Bebauung - unterschiedliche Wohnformen die Grundlage für ein vielfältiges Miteinander!

Bodensparendes Bauen – Oberndorf - Reihenhausanlage

Bodensparendes Bauen – Westendorf - Konzept



Bodensparendes Bauen - Westendorf - Übersichtsplan



Bodensparendes Bauen - Westendorf – gekoppelte Bauweise

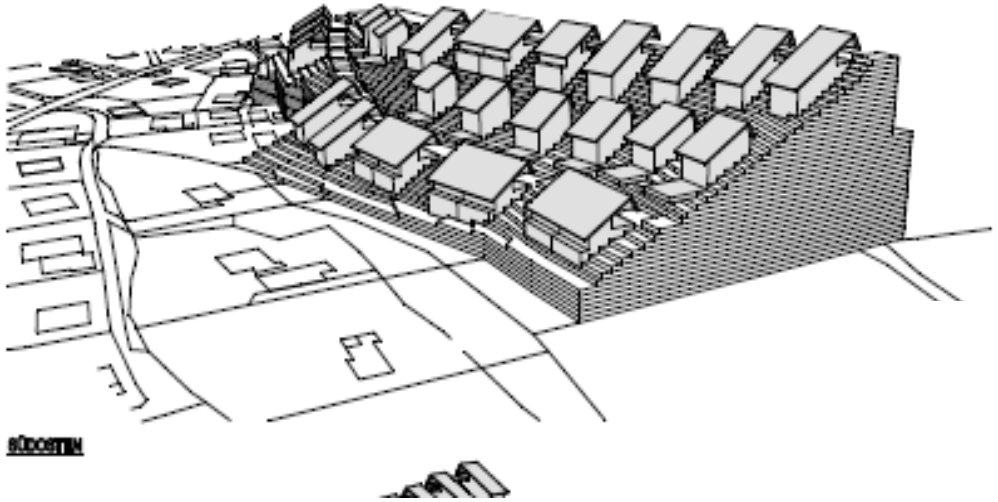
Bodensparendes Bauen - Westendorf – gekoppelte Bauweise

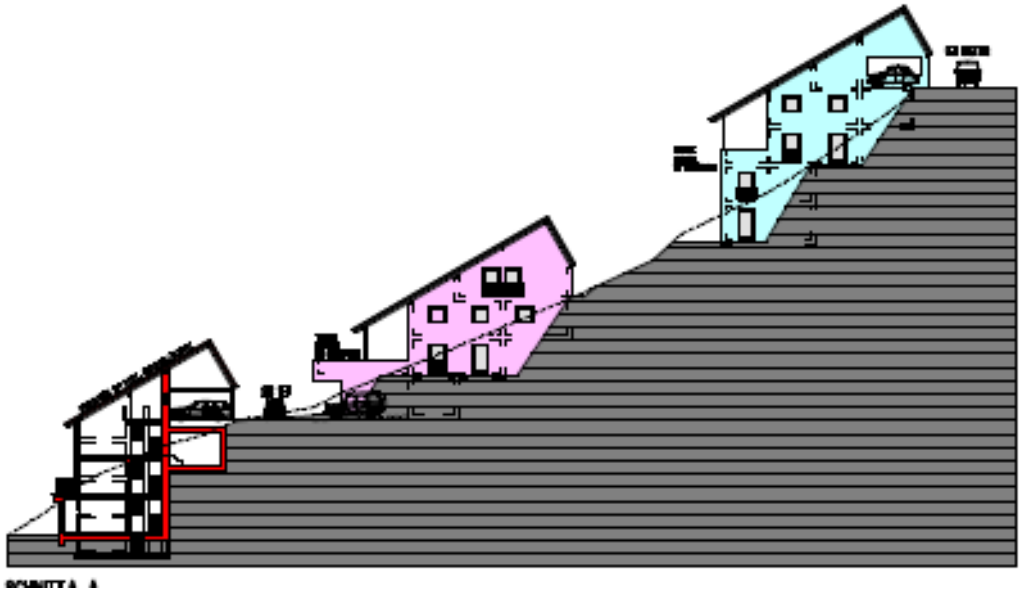
LAND TIROL

Bodensparendes Bauen - Fritzens – Vergleich Verdichtung

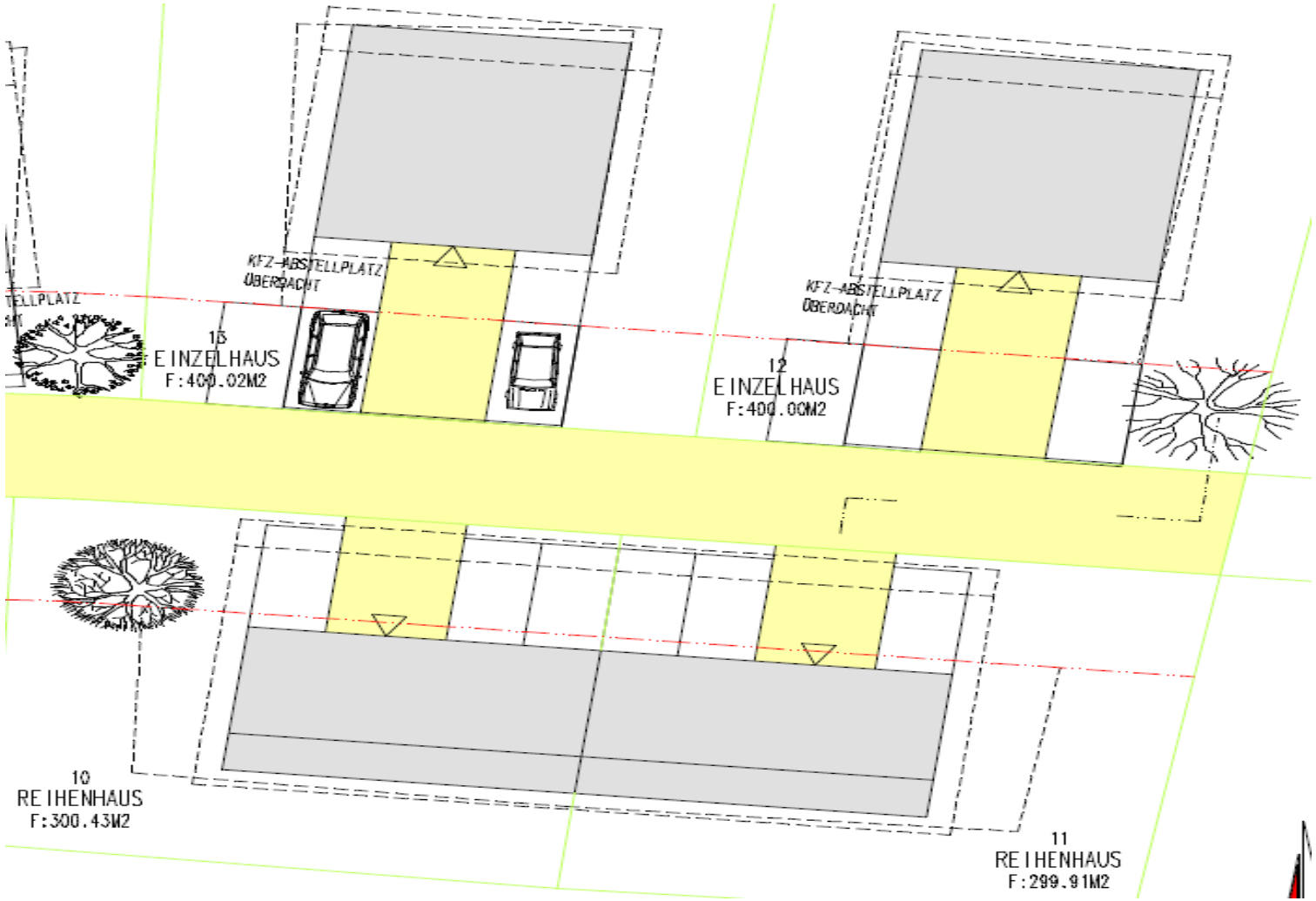
Bodensparendes Bauen- Fritzens –Bebauungsstudie

Bodensparendes Bauen- Fritzens –Hangbebauung



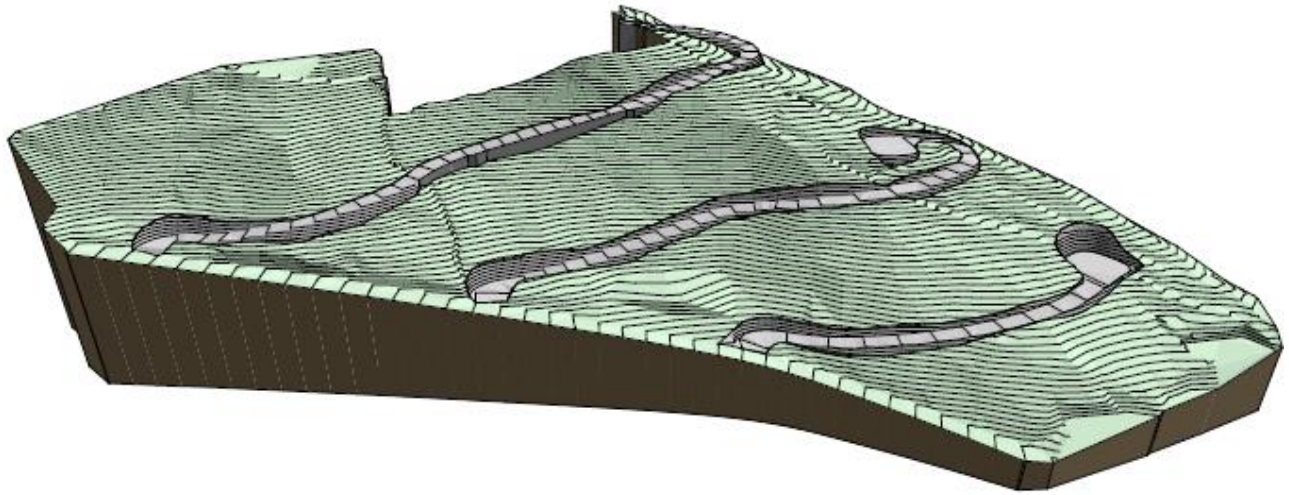


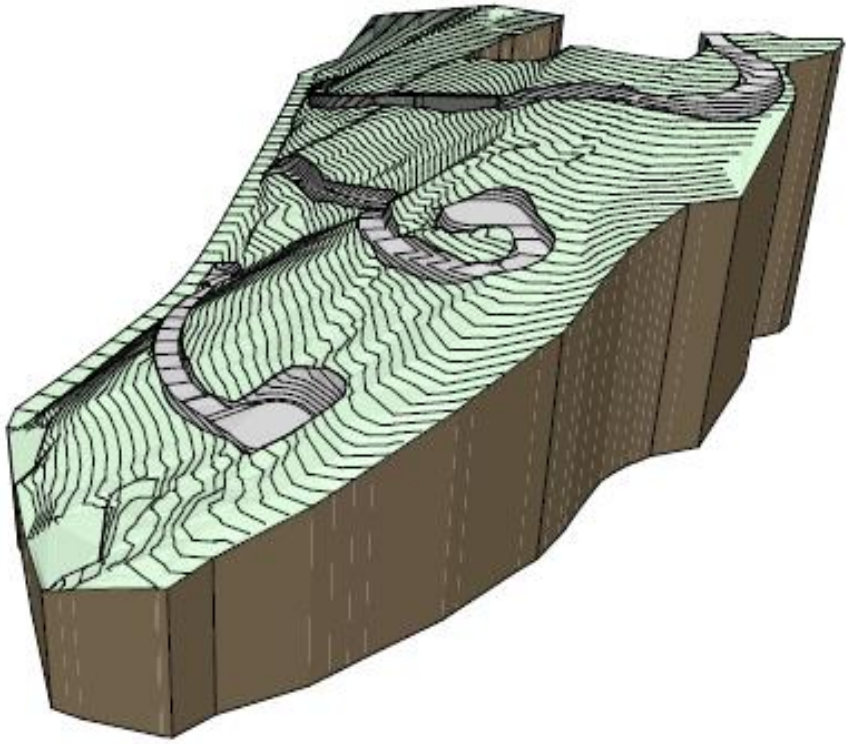
Bodensparendes Bauen- Fritzens –Grundstücksgröße



Bodensparendes Bauen - Gerlosberg - Ausgangslage

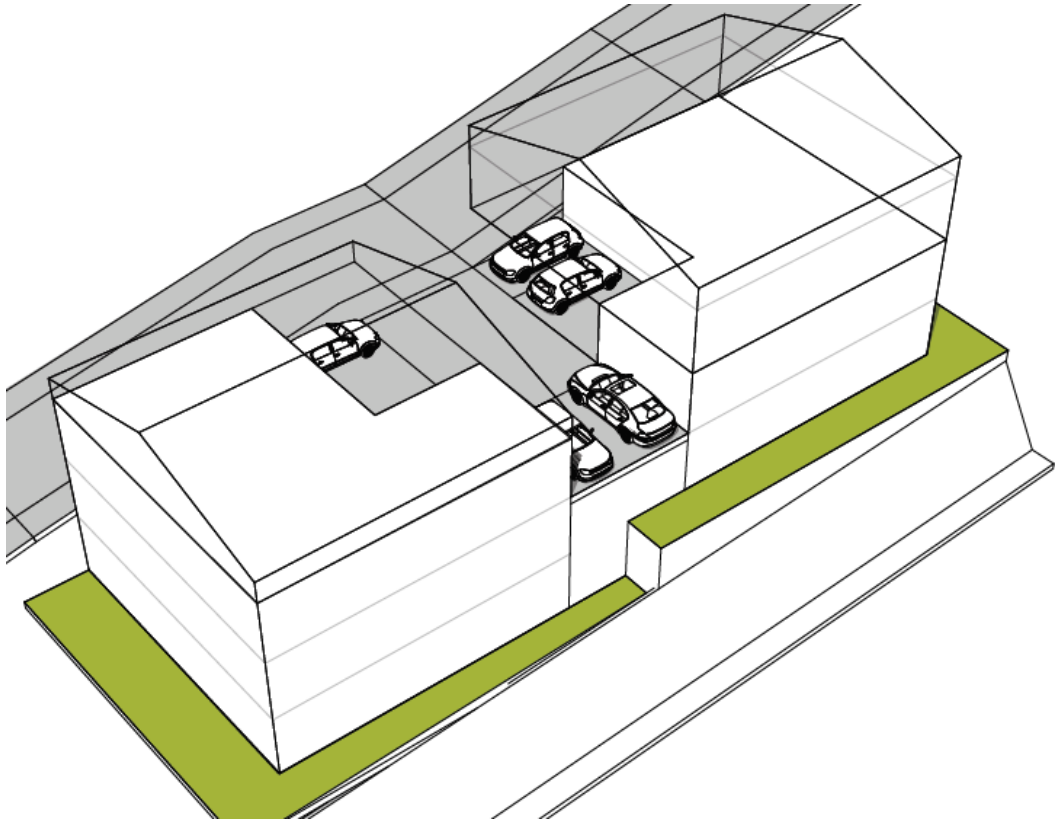
Bodensparendes Bauen - Gerlosberg- Erschließungskonzept

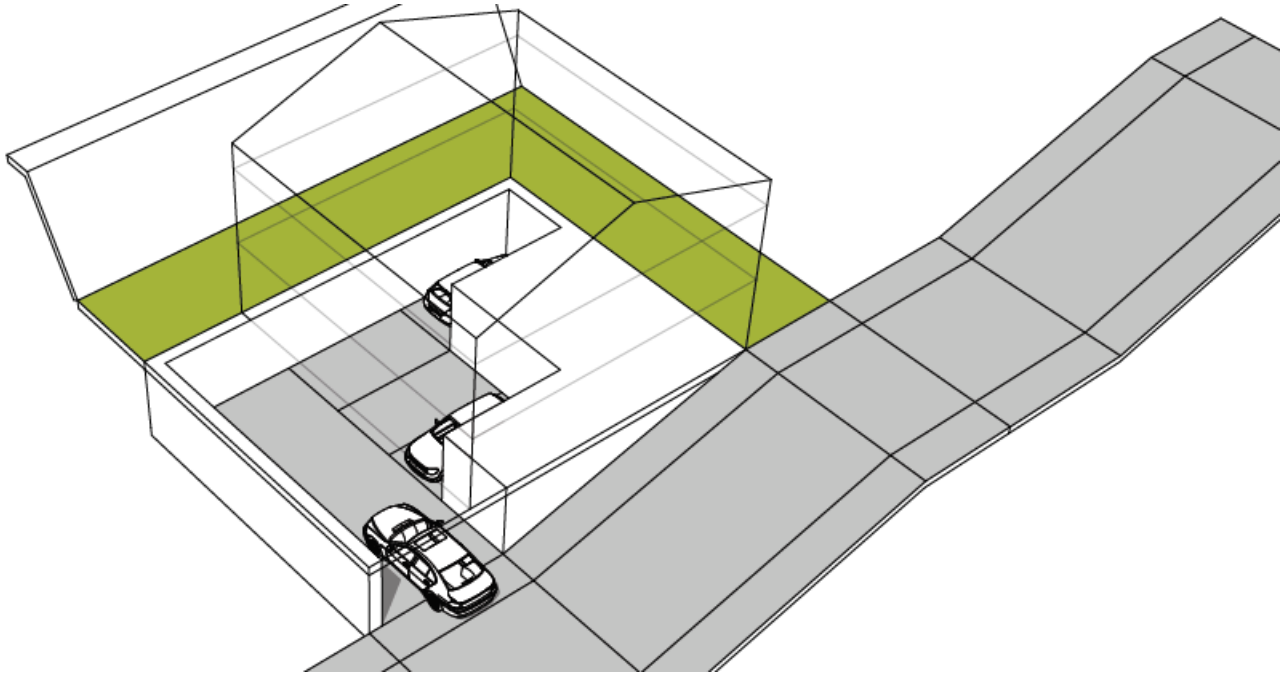




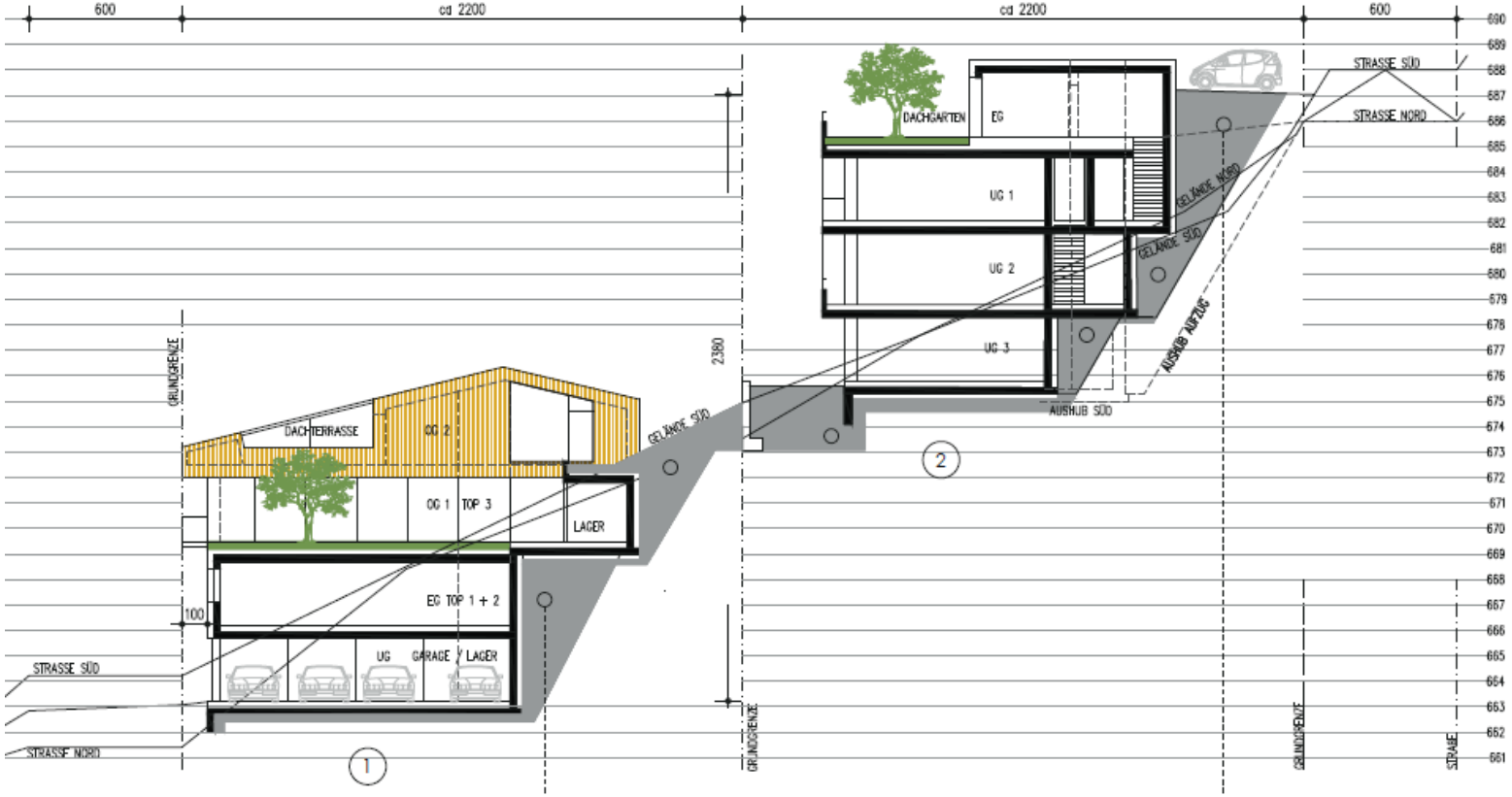
Bodensparendes Bauen - Gerlosberg- Bebauungsstudie

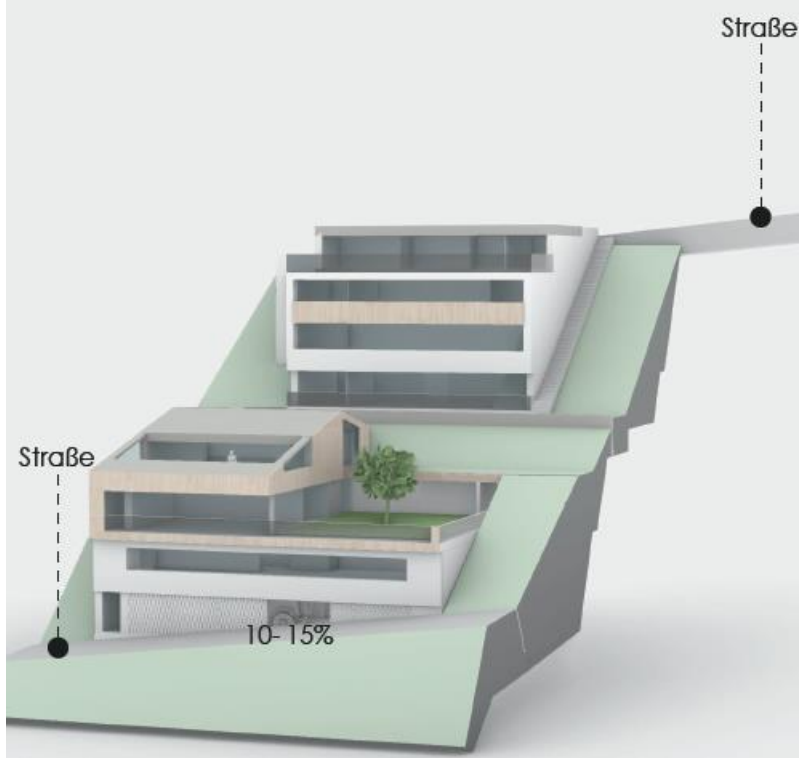
Bodensparendes Bauen - Gerlosberg- Gebäudeform





Bodensparendes Bauen - Gerlosberg- Gebäudeform





LAND TIROL

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/