

Projektbeschreibung

Projektname: [Kurzbezeichnung des Vorhabens/Projekttitle]

Flächensicherung Region Liezen

Ausarbeitung und Umsetzung eines gemeinwohlorientierten Finanzierungsmodells zur Sicherung strategisch relevanter Flächen und Immobilien in der Region Liezen

Region: Liezen

Regionales Arbeitsprogramm: 2026

Förderungsgeber/in: [Titel, Name/Unternehmen, Adresse, E-Mail, Tel., Mobil, Homepage]

RML Regionalmanagement Bezirk Liezen GmbH
Am Dorfplatz 400
8940 Weissenbach bei Liezen
rml@rml.at, 03612/25970, www.rml.at

Ausgangssituation und Projektziele: [Ca. 1000 Zeichen mit Leerzeichen]

Modell: Unsere Glasfaserinitiative

Ausgangspunkt für das geplante Projekt ist unser erfolgreich umgesetztes Glasfaserprojekt in der Region Liezen. Wir konnten zeigen, dass gemeinsames Handeln über Gemeindegrenzen hinweg funktioniert: Alle 29 Gemeinden zogen beim Thema Glasfaser an einem Strang – mit dem Ergebnis, dass mehr Erfolg für alle möglich wurde.

Konkret entstand daraus:

- ein Investitionsvolumen von 220 Millionen Euro für die Region,
- ein Glasfasernetz, das in 50 Jahren in den Besitz der Region übergeht, und
- ein Ausbaugrad von 89 % aller Haushalte

Dieses Projekt dient uns nun als Modell und Blaupause für weitere Themen, die – wie der Breitbandausbau – eine aktive Steuerung durch die öffentliche Hand brauchen:

- zur Sicherung einer stabilen regionalen Wirtschaft,
- zur Gewährleistung gleicher Chancen für alle,
- und zur Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen gegenüber anderen Regionen.

Ein zentrales Thema, das uns in diesem Zusammenhang beschäftigt, ist die Sicherung strategisch relevanter Flächen und Immobilien. Wir wollen damit einen neuen regionalen Handlungsrahmen schaffen, der – ähnlich wie beim Glasfaserausbau – strategische Vorsorge, gemeinsames Eigentum und wirtschaftliche Gestaltungsspielräume für die öffentliche Hand langfristig sichert.

Herausforderungen für Gemeinden

In vielen Gemeinden stehen strategisch bedeutsame Flächen und Objekte zur Diskussion – etwa Seegrundstücke, Liegenschaften im Orts- oder Stadtkern oder Gebäude mit öffentlicher Bedeutung. Diese Grundstücke gelangen entweder gar nicht auf den Markt, oder sie

werden unter privaten Spekulationsinteressen gehandelt, sodass die Gemeinden kaum reale Chancen mehr haben, diese Flächen zu erwerben.

Der Zugriff auf strategisch bedeutsame Grundstücke und Immobilien – etwa für leistbares Wohnen, Nahversorgung oder kommunale Infrastruktur – wird dadurch erschwert.

Zugleich sinken die finanziellen Handlungsspielräume der Gemeinden durch rückläufige BZ-Mittel und eingeschränkte Kreditfähigkeit.

Die Folge ist ein strukturelles Ungleichgewicht: Gemeinden verlieren den Zugriff auf Schlüsselimmobilien – mit langfristigen Folgen für Raumplanung, Nahversorgung, leistbares Wohnen, wirtschaftliche Entwicklung und öffentliche Infrastruktur.

Um dem entgegenzuwirken, braucht es ein Finanzierungsinstrument, das nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf regionaler Daseinsvorsorge ausgerichtet ist.

Projektidee: die Ausarbeitung eines gemeinwohlorientierten Finanzierungsmodells

Die Projektidee zielt daher darauf ab, ein gemeinwohlorientiertes Finanzierungs- und Steuerungsmodell für die Region Liezen zu entwickeln, mit dem strategisch wichtige Flächen gesichert, entwickelt und dauerhaft in öffentlicher Hand gehalten werden können.

Ziel ist ein System, das vorausschauende Gemeinden stärkt, den Zugriff auf zentrale Flächen ermöglicht und regional gesteuerte Entwicklung wieder möglich macht – inklusive dauerhafter Erträge, die den Gemeinden neue Investitionen ermöglichen.

Projektziel: Aufbau eines regionalen Bodenfonds

Analog zum erfolgreichen Glasfaserprojekt (29 Gemeinden, 220 Mio. Euro Investition, 89 % Ausbaugrad) soll ein regionaler Bodenfonds als gemeinsames Modell aufgebaut werden – etwa in Form einer RML Bodenfonds GmbH.

Dieser Fonds soll:

- Erwerb und Sicherung strategischer Flächen ermöglichen
- günstige Finanzierungsmodelle (Darlehen, Zuschüsse, Beteiligungen) bündeln
- Förderungen von Land, Bund und EU kanalisieren
- dauerhafte Rückführung in öffentliches Eigentum sichern
- interkommunale Zusammenarbeit stärken

Nutzen für die Gemeinden

Das Modellprojekt schafft für Gemeinden:

- Zugang zu Grundstücken
- gemeinwohlorientierte Finanzierung statt Gewinnmaximierung
- Eigentumssicherung in öffentlicher Hand
- Leistbares Wohnen und Nahversorgung
- fachliche Unterstützung bei Planung, Raumordnung und Förderungen
- regionale Koordination und Mitbestimmung
- Entlastung der Gemeindebudgets
- Vermeidung von Zersiedelung und Spekulation
- langfristige Einnahmen und Wertschöpfung vor Ort

Strategische Einbettung auf Landes- und Bundesebene

Die [Bodenstrategie für Österreich](#) wurde 2024 von den Landesraumordnungsreferent:innen zur Reduktion weiterer Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung beschlossen. Die vorliegende Projektidee leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der darin formulierten Ziele und Maßnahmen (vgl. S. 16 f.):

- Aktive Bodenpolitik: Gründung eines Bodenfonds (z. B. der RML Bodenfonds GmbH)
- Stärkung von Orts- und Stadtzentren: Finanzielle Unterstützung der Gemeinden beim Rückkauf strategisch relevanter Flächen und Immobilien
- Reduktion von Baulandüberhängen: Rückkauf ungenutzter Grundstücke zur Gemeinnutzung durch die Gemeinden
- Förderung von Renovierungen: Beispiel Gössl – Sanierung statt Abriss, keine Spekulation
- Klimawandelanpassung durch Innenentwicklung: Nutzung bestehender Flächen, Vermeidung von Neuversiegelung
- Regionale und interkommunale Zusammenarbeit: 29 Gemeinden, vertreten durch den Regionalverband, koordiniert durch das RML
- Bewusstseinsbildung und Kommunikation: Modellcharakter des Projekts, gezielte Öffentlichkeitsarbeit ist geplant

Das Projekt ist auch direkt anschlussfähig an die Maßnahme G-12 Bodenschutz in der Steiermark forcieren des [Aktionsplans 2025-2027](#) der [Klima- und Energiestrategie Steiermark 2030](#).

Bereits im [Aktionsplan 2019-2021](#) wurde in der Maßnahme G-08 ausdrücklich die Einrichtung eines Bodenfonds für eine aktive Bodenpolitik erwähnt:

„Der Bodenfonds unterstützt Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumplanung und der Festlegung der örtlichen Entwicklungskonzepte unter klima- und energiepolitischen Gesichtspunkten. Der Fonds soll Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken in zentralen Lagen, für infrastrukturelle Vorhaben, für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne gewähren. Eine wichtige Aufgabe des Fonds ist die Veräußerung von Grundstücken für Zwecke des geförderten, leistungsfähigen Wohnbaus unter Berücksichtigung bodensparender, verdichteter, energieeffizienter Bauweise und eine Versorgung mit erneuerbaren Energien.“

Die Verantwortung liegt bei der Abteilung 15 des Landes Steiermark. Eine mögliche Förderung der Einrichtung eines regionalen Bodenfonds – konkret in der Region Liezen als Pilotregion – sollte geprüft werden.

Finanzierung

Die Finanzierung des Bodenfonds basiert auf einem mehrstufigen Modell:

1. Aufbau und laufender Betrieb

Für die Errichtung des Bodenfonds sowie die Finanzierung seiner operativen Tätigkeiten (z. B. Personal, Struktur, Projektentwicklung) kommen Förderprogramme in Frage, die gemeinwohlorientierte Modellvorhaben, insbesondere im ländlichen Raum unterstützen.

Konkrete Fördermöglichkeiten sind noch zu recherchieren.

2. Kapital für Flächenankauf

Das für den Erwerb strategischer Grundstücke notwendige Investitionskapital kann über unterschiedliche Quellen bereitgestellt werden – etwa durch Einlagen der Gemeinden, Finanzierungsbeiträge des Landes Steiermark, zinsgünstige öffentliche Darlehen oder auch zeitlich befristete Beteiligungen privater Partner.

Konkrete Fördermöglichkeiten sind noch zu recherchieren.

3. Zuschüsse für Einzelprojekte

Für konkrete Maßnahmen – wie die Sanierung von Gebäuden oder die Umgestaltung öffentlicher Räume – stehen weitere projektbezogene Fördermittel zur Verfügung. Dazu zählt etwa das EU-Programm IWB/EFRE 2021–2027, insbesondere im Rahmen des Calls „Lebendige Orts- und Stadtkerne“ (Einreichfrist: 31.12.2027).

Eine gezielte Kombination unterschiedlicher Finanzierungsquellen ist essenziell.

Tiroler Bodenfonds – Orientierung für Liezen

Der [Tiroler Bodenfonds](#) wurde vor rund 30 Jahren ins Leben gerufen, um die Gemeinden bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben in der örtlichen Raumordnung zu unterstützen. Seine zentrale Aufgabe liegt im Erwerb, in der Entwicklung und in der anschließenden Weitergabe von Grundstücken.

Wesentliche Aspekte wie die Finanzierung und Steuerung des Fonds, die Prozessabwicklung, die vertragliche Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit den Gemeinden, die Gebarung sowie die Ausrichtung auf Gemeinnützigkeit sind in der vom Kuratorium des Tiroler Bodenfonds im Jahr 2024 beschlossenen [Richtlinie](#) festgehalten.

Damit bietet die Richtlinie des Tiroler Bodenfonds wertvolle Impulse, an denen sich der Regionalverband Liezen bei der Entwicklung eines Bodenfonds orientieren könnte.

Steirische Studie 2023: Instrumente für ressourcenschonende Bodenpolitik

Die Aufgabenstellung einer [Studie](#) aus dem Jahr 2023 war, ausgehend von den Erfahrungen bestehender Bodenfonds oder ähnlicher Instrumente der Baulandbereitstellung ein erstes Konzept für ein Instrument in der Steiermark zu entwickeln – als Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte.

Die Studie betonte, dass ein zentraler Erfolgsfaktor für den Einsatz eines Bodenfonds das Vertrauen der Gemeinden in die abwickelnde Stelle ist. Da das RML über den Regionalverband einen engen und konstruktiven Kontakt zu den Gemeinden pflegt, wäre die Umsetzung eines Pilotprojekts durch die RML Regionalmanagement Bezirk Liezen GmbH naheliegend.

Empfohlen wurde außerdem die Einrichtung eines begleitenden Gremiums sowie eine breite politische und institutionelle Verankerung des Instruments – auch dies ist im Regionalverband bereits abgebildet.

Die Studie hielt außerdem fest, dass Bodenfonds-Modelle regional differenziert zu sehen sind – in der Steiermark besonders relevant in der Landeshauptstadt Graz, dem Grazer Umland und touristisch stark nachgefragten Regionen wie dem Ausseerland und dem Oberen Ennstal – was als weiteres Argument für die Umsetzung der vorliegenden Projektidee in der Region Liezen herangezogen werden kann.

Trägerschaft & Umsetzungspartner

- Gemeinden der Region Liezen (vertreten durch den Regionalverband): strategische Steuerung, Flächenzugang, Legitimationskraft
- RML GmbH / RML Bodenfonds GmbH: operative Umsetzung, Finanzierungsstruktur, Projektentwicklung
- Land Steiermark, Bund, EU: Co-Finanzierung, Förderkulissen, gesetzliche Rahmenbedingungen
- Private Investoren und Partner: optional projektbezogene Beteiligung auf Zeit

Projektbeschreibung (Geplante Maßnahmen, Aktivitäten, Outputs, ...):

[Ca. 1000 Zeichen mit Leerzeichen]

Arbeitspakete	Beschreibung der Aktivitäten / geplante Maßnahmen	Output / Ergebnisse	von - bis
Arbeitspaket 1 Schaffen von Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung der Projektorganisation • Aufbau eines begleitenden Gremiums mit Vertretern aus Gemeinden, Regionalverband, Land und externen Fachleuten • Detaillierte Analyse bestehender Bodenfondsmodelle und Ableitung übertragbarer Elemente 	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitendes Gremium • Dokumentation der Vergleichsmodelle inkl. Übertragbarkeit 	01/2026 – 12/2026
Arbeitspaket 2 Ausarbeitung eines Organisations- und Finanzierungsmodell	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung, wie das Modell in der Region Liezen umgesetzt werden kann • Definition von Governance-, Controlling- und Risikomanagementprozessen • Entwicklung des Finanzierungsmodells (Startkapital, laufende Finanzierung, projektbezogene Zuschüsse, Rückflussmechanismen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie „Regionaler Bodenfonds Liezen“ 	01/2026 – 12/2026
Arbeitspaket 3 Erhebung von relevanten Flächen und Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung strategisch relevanter Flächen und Immobilien in enger Abstimmung mit den Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategischer Flächen- und Immobilienkatalog 	01/2026 – 12/2026

	<ul style="list-style-type: none"> • Priorisierung nach strategischer Relevanz, Wirtschaftlichkeit und Entwicklungspotential • Auswahl geeigneter Pilotflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Liste priorisierter Pilotflächen 	
Arbeitspaket 4 Gründung und Start Bodenfonds umgesetzt noch durch die RML GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Rechtsform (z.B. GmbH) und Erstellung eines juristisch geprüften Satzung- und Gesellschaftsvertragsentwurfs • formale Gründung der Gesellschaft (Notar, Handelsregister, Einlage Kapital) • Aufbau der operativen Strukturen (Personal, IT, Verwaltungsprozesse) • Start der operativen Tätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • juristisch geprüfte Gründungsdokumente • Rechtlich gegründete und handlungsfähige Gesellschaft • Startklare operative Strukturen 	APRO 2027
Arbeitspaket 5 Ausschreibung nach strategischen Partnern umgesetzt bereits durch den Bodenfonds	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer Ausschreibung für einen strategischen (ggf. temporären) Investor • Vertragsverhandlungen mit ausgewählten Partnern 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewinnung eines oder mehrerer strategischer Partner für die Projektfinanzierung(en) 	APRO 2027
Arbeitspaket 6 Ankauf und Entwicklung der ersten Flächen / Immobilien umgesetzt bereits durch den Bodenfonds	<ul style="list-style-type: none"> • Abschluss von Finanzierungs- und Beteiligungsvereinbarungen mit Gemeinden, Land und Fördergebern • Vorbereitung der ersten Ankäufe inkl. Due-Diligence-Prüfung und Vertragsverhandlungen • Durchführung der ersten Ankäufe • Entwicklung erster Flächen / Immobilien mit den Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> • Erste gesicherte Flächen bzw. Immobilien • Erste entwickelte Immobilien und Flächen 	APRO 2027

Nachweis der Projektumsetzung (2026):

[Bei bereits genehmigten EU-kofinanzierten und/oder durch das Land Stmk. geförderten Projekten verweisen Sie auf die Projektunterlagen mittels GZ/Projekt Nr./Projektnamen.]

Im Jahr 2026 sollen die Arbeitspakete 1 – 3 umgesetzt werden.

- Richtlinie regionaler Bodenfonds
- Strategischer Flächen- und Immobilienkatalog

Projektlaufzeit	Von 01/2026 bis 12/2026		
Gesamtprojektkosten	[2026]: € 66.800	[2027]: € ...	[2028]: € ...
Finanzierung 2026	STLREG- Landesmittel: € 66.800		Eigenmittel: € Leader: € [Sonstige]: €