

DRINGLICHKEITSANTRAG

des **Landtagsklubs FRITZ - Bürgerforum Tirol**

bzw. der Abgeordneten KO Dr. Andrea Haselwanter-Schneider und Mag. Markus Sint

betreffend:

Wohnen günstiger machen:

Uneingeschränktes Vorkaufsrecht für Gemeinden auf Freiland-Grundstücke umsetzen!

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

DRINGLICHKEITSANTRAG:

Der Landtag wolle beschließen:

„Der Tiroler Landtag spricht sich für ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht auf Freiland-Grundstücke für die Tiroler Gemeinden in ihrem Gemeindegebiet aus. Die Tiroler Landesregierung wird daher aufgefordert, einen Vorschlag auszuarbeiten und dem Landtag zur weiteren Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen, in dem festgeschrieben ist, in welcher Form dieses uneingeschränkte Vorkaufsrecht für die Gemeinden durchgeführt werden kann.“

Bei Nichtzuerkennung der Dringlichkeit möge der Antrag gem. § 27 Abs. 3 GO-LT dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** und dem Ausschuss für Wohnen und Verkehr zugewiesen werden.

BEGRÜNDUNG:

Das Bundesland Tirol verfügt über einen Dauersiedlungsraum von 12,4 Prozent.¹ Für die Entwicklung unseres Landes gilt es die Frage zu klären, wofür wir diese Flächen verwenden wollen.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar, aber Wohnen ist ein Grundrecht. Ganz entscheidend für die Bürger in Tirol ist daher die Schaffung von leistbarem, sprich bezahlbarem Wohnraum. Das Angebot für Wohnraum ist bekanntlich knapp, die Nachfrage hoch und die Preise steigen. Demgegenüber bekommen die Tiroler bekanntlich die niedrigsten Löhne und so geht die Schere für immer mehr Tiroler immer weiter auseinander. Egal ob Baugrundstück, Einfamilienhaus, Miet- oder Eigentumswohnung – Tirol ist eines der teuersten Pflaster in Österreich. Mit ein Grund sind die hohen und steigenden Baulandpreise.

Die Grundkosten sind ein Schlüssel, um Wohnen günstiger zu machen. Je günstiger der Grund, auf dem Wohnraum geschaffen wird, umso günstiger wird der Wohnraum selbst. Tatsache ist aber, dass mit jeder Umwidmung von Freiland in Bauland auch die Grundstückspreise steigen, in Gunstlagen und nachgefragten Gemeinden geradezu explodieren.

Der gegenständliche Antrag verfolgt das Ziel, diese Entwicklung einzubremsen und steuernd einzugreifen. Dazu sollen die Tiroler Gemeinden ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht auf alle Freiland-Grundstücke, die in ihrem Gemeindegebiet verkauft werden sollen, erhalten. Damit können sie noch vor einer allfälligen Umwidmung günstigen Grund und Boden erwerben und zweckgebunden für die Schaffung von leistbarem Wohnraum zur Verfügung stellen. Die auf diese Weise günstig erworbenen Freiland-Grundstücke sollen die Gemeinden nach erfolgter Umwidmung zum Selbstkostenpreis bzw. in Form eines Baurechtes an Bauwillige weitergeben. Immer mit dem Ziel, leistbaren Wohnraum zu schaffen.

In Tirol könnte eine entsprechende Regelung im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG), im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) oder direkt im Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG) verankert werden.

Im TGVG besteht bereits ein ähnlich gelagertes Vorkaufsrecht, nämlich in Form des „*Interessentenmodells*“ bei Landwirten. Dieses besagt, dass Bauern im selben Gemeindegebiet bei Bezahlung eines ortsüblichen Preises und Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen Vorrang vor Käufern haben, die keine aktiven Landwirte sind.

¹ Siehe Statistik Austria, Dauersiedlungsraum der Bundesländer, Gebietsstand 2015

Was für Landwirte gilt, kann für Gemeinden sicher nicht falsch sein. Gemeinden sind demokratisch gewählte Organisationen, sie sind ihren Bürgern verpflichtet und alle sechs Jahre abwählbar. Wenn Gemeinden Grund und Boden zur Schaffung von leistbarem Wohnraum kaufen, garantieren sie, dass diese Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand bleiben. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, um den großangelegten Ausverkauf des Landes an Investoren einzubremsen. Den Gemeinden ist per Gesetz das Spekulieren mit solchen Grundstücken zu untersagen, indem sie diese Grundstücke zweckgebunden zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwenden müssen und indem sie derartige Grundstücke zum Selbstkostenpreis weitergeben müssen. Gemeinden können die Grundstücke erwerben, um sie selbst zu bebauen, bebauen zu lassen, mit Baurecht versehen zur Bebauung freizugeben oder sie mit anderen Grundeigentümern zu tauschen. Leistbaren, sprich bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, liegt im öffentlichen Interesse. Deshalb ist ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht auf Freiland-Grundstücke für die Tiroler Gemeinden zur Erledigung dieses öffentlichen Interesses gerechtfertigt und sozial gerecht. Aus all diesen Gründen genügt auch eine bloße Gleichstellung von Gemeinden mit Landwirten nicht.

LH-Stellvertreter Josef Geisler berichtete am 01. Dezember 2016², dass Freiland außerhalb baulicher Entwicklungsbereiche dem „landwirtschaftlichen“ Grundverkehr unterliege. Weiters wörtlich: *„Hier trifft es ohne Zweifel zu, dass ein generelles gesetzliches Vorkaufsrecht die Zielsetzungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs unsachlich konterkarieren würde.“*

Das Gegenteil ist der Fall. Können Gemeinden Freiland-Grundstücke uneingeschränkt kaufen und mit anderen Grundeigentümern tauschen, dann ist dies auch ein Beitrag zur Sicherung des aktiven Bauernstandes, insbesondere für alle jene Bauern, die ihre Flächen wirklich bewirtschaften wollen.

Außerdem zeigt die bestehende Praxis, was ein *„unsachliches Konterkarieren der Zielsetzungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs“* bedeutet, wenn man sich die Vorfälle und Abläufe der vergangenen Monate und Jahre, zuletzt beispielsweise rund um den Immobiliendeal des deutschen Fußballmanagers Oliver Bierhoff in Hochfilzen³ anschaut.

Ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht für Gemeinden auf Freiland hätte diesen Ausverkauf von Grund und Boden an einen Investor verhindern können.

Im „grünen“ Grundverkehr gibt es bereits jetzt die Möglichkeit für Gemeinden, land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, allerdings nur dann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Unser Anliegen ist es, den Gemeinden nicht nur die Möglichkeit des Erwerbs von Freiland unter bestimmten Umständen einzuräumen, sondern die Gemeinden

² Siehe Bericht zum Antrag der Liste Fritz betreffend *„Wohnen günstiger machen – FRITZ Initiative 6: Gemeinden Vorkaufsrecht auf Freiland-Grundstücke einräumen“*, GZ 377/16

³ Siehe *„Freizeitwohnsitz: Bierhoff kauft sich freie Aussicht in Hochfilzen“*, tt.com, 03.09.2018

uneingeschränkt, ohne Wenn und Aber als Erstes zum Zug kommen zu lassen. Denn wer außer den Tiroler Gemeinden kann ein Garant dafür sein, dass leistbarer, sprich bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird?

Die **Dringlichkeit** dieses Antrages ergibt sich daraus, dass laut Berichten des Landes Tirol der Ausverkauf Tirols rasend schnell voranschreitet und die Tiroler Gemeinden dringend mehr Gestaltungsmöglichkeiten brauchen, um leistbaren, sprich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Innsbruck, am 27. September 2018