

Bürgermeister  
Georg Willi

An die Gemeinderät\*innen der Stadt Innsbruck

Innsbruck, 13.08.2018

## Brief zu den Vorbehaltsflächen

Sehr geehrte Stadt- und Gemeinderät\*innen,  
liebe Kolleginnen und Kollegen!

Die Preise fürs Wohnen sind in Innsbruck eine der höchsten in Österreich. Immer mehr „Mittelständler“ ziehen ins Umland, weil sie sich in Innsbruck keine Eigentumswohnung mehr leisten können. Bei den Mieten geht es ständig nach oben. Im Koalitionsabkommen wurde daher leistbares Wohnen zu einem zentralen Punkt gemacht.

„Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ sind ein Instrument, um den Grundpreis zu senken – von momentan über 1.000 € auf 416 € pro m<sup>2</sup>. Dieses Instrument wurde nach Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte im 1. Entwurf ÖROKO 2.0 festgelegt und vom Gemeinderat im Mai 2017 zur Auflage beschlossen. Zu diesen Festlegungen sind Stellungnahmen eingegangen, die intensiv diskutiert und behandelt wurden. Die fachliche Empfehlung ist weiterhin die Anwendung des Instruments Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, da es sich hier um die einzige hoheitliche Möglichkeit zur Mobilisierung von Baulandreserven für den geförderten (und nicht freifinanzierten!) Wohnbau handelt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte hat jedoch am 9. August 2018 mit den Stimmen von FPÖ, FI und ÖVP gegen die Stimmen von Grünen und SPÖ entschieden, dass die Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau nicht in die 2. Auflage des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen werden sollen. Eine mehrmals genannte Begründung war, die Stadt Innsbruck verfüge über genügend eigene Flächen, um geförderte Wohnungen zu errichten.

Das stimmt nicht. Die Stadt und die IIG verfügen nur über rund 8.400 m<sup>2</sup> geeignete, unbebaute Baulandreserveflächen, die im 1. Entwurf ÖROKO 2.0 als Vorbehaltsflächen festgelegt wurden. Die städtische Arbeitsgruppe Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren daher intensiv mit den Potentialen weiterer innerstädtischer Verdichtung und Umstrukturierung beschäftigt. In Folge wurden im 1. Entwurf ÖROKO 2.0 weiterhin bzw. verstärkt Verdichtungen von bestehenden Stadtgebieten im Eigentum der Stadt und von gemeinnützigen Wohnbauträgern festgelegt (z.B. Südtiroler Siedlungen, Campagnereiter-Areal) – eine Zielsetzung, die durchaus auch mit

Herausforderungen für die betroffene Bevölkerung bzw. für die konkreten Projektentwicklungen und Umsetzungen verbunden ist.

Die Stadtplanung hat nach detaillierter Prüfung insgesamt 28 Flächen definiert, die für die Festlegung „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ in Frage kommen und außerhalb von BE-Gebieten (= Besonderen Entwicklungsgebieten) liegen. Davon gehören zwei Flächen in der Größe von 2.100 und 3.300 m<sup>2</sup> der Stadt Innsbruck und eine Fläche der IIG (3.000 m<sup>2</sup>). Die 28 Flächen verteilen sich im gesamten Stadtgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 6,3 ha. Darauf könnten rund 450 geförderte Wohnungen errichtet werden.

Bei BE-Gebieten, die sich auf Baulandreserveflächen beziehen bzw. diese umfassen, wurde der Anteil des geförderten Wohnbaus gemäß § 31 Abs. 3 TROG 2016 unter der Prämisse der Gleichbehandlung ebenfalls für den geförderten Wohnbau festgelegt.

Ich habe mich in der Zwischenzeit noch einmal ausführlich mit der Rechtslage auseinandergesetzt. Die ablehnende Beschlussfassung im Ausschuss steht im offenen Widerspruch zum Tiroler Raumordnungsgesetz. Die entscheidenden Passagen des Landesgesetzes findet Ihr am Ende dieses Schreibens.

Das Landesgesetz legt also fest, dass die Stadt Innsbruck solche Vorbehaltsflächen ausweisen muss, auch wenn sie „im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger“ stehen. Ich habe mich bezüglich der Entstehung dieser gesetzlichen Bestimmungen beim Abteilungsleiter für Bau- und Raumordnungsrecht, Dr. Peter Hollmann, erkundigt.

Die „Vorbehaltsflächen für den objektgeförderten Wohnbau“ hat es bereits als Kann-Bestimmung im TROG 1994 gegeben hat. Das TROG 2011 hatte als große Überschrift die „Baulandmobilisierung“. Ein Punkt war die jetzige Bestimmung, die die Verpflichtung zur Ausweisung von Vorbehaltsflächen enthält.

Das Gesetz gibt uns hier wenig Spielraum: Die Vorgabe des Raumordnungsgesetzes verlangt Vorbehaltsflächen, die in einem Stufenplan auszuweisen sind – zuerst die Flächen im Eigentum der Gemeinde, dann jene des Tiroler Bodenfonds, dann die der sozialen Wohnbauträger. Reichen diese Flächen nicht aus – und das ist in Innsbruck unbestritten – ist auf die Flächen von anderen Personen oder Rechtsträgern zu greifen. Dabei sind jene zuerst heranzuziehen, die seit über 15 Jahren unbebaut sind und sich der Lage und Größe nach eignen. Und auch dann dürfen maximal 50 % dieser Flächen für den geförderten Wohnbau gewidmet werden.

Ich halte dieses Instrument, das die Hälfte einer geeigneten Fläche statt momentan über 1.000 € auf einen Quadratmeterpreis von 416 € senkt, für legitim, nachvollziehbar und angemessen. Sehr viele in unserer Stadt kommen in Familien auf die Welt, die nicht Grund und Boden oder großen Wohnungsbesitz haben. Dieses Instrument versucht, einen Ausgleich zu schaffen und leistbares Wohnen zu ermöglichen.

Sollten wir das Instrument der Vorbehaltsflächen nicht anwenden, wird das Land sehr kritisch nachfragen, wieso wir entgegen den landesgesetzlichen Bestimmungen trotz der angespannten Wohnsituation in Innsbruck auf ein Steuerungsinstrument für leistbares Wohnen verzichten. Das kann zu weiteren Verzögerungen beim Beschluss des ÖROKO führen.

Innsbruck hat als eine von wenigen Gemeinden Tirols noch kein überarbeitetes ÖROKO. Nur mit Hilfe von drei Fristverlängerungen, deren letzte vom 16. März 2018 dem Raiders-Stadion zu verdanken war, haben wir noch gewisse Spielräume. Dies betrifft Neuwidmungen von Freiland in Bauland, bei denen der politische Konsens zur Schaffung von gefördertem Wohnbau nach dem Modell 50/30/20 besteht. Nach Ablauf der Fristverlängerung mit 6. Dezember 2018 sind Neuwidmungen von Freiland in Bauland nicht mehr möglich, wie der entsprechende Verordnungstext zeigt:

*Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist vom Gemeinderat der Stadt Innsbruck bis spätestens 6. Dezember 2018 zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.*

Es wäre schlichtweg unverantwortlich, wenn wir den Beschluss des ÖROKO durch kritisches Nachfragen der Landesregierung nochmals verzögern würden. Eine vierte Fristverlängerung gibt es sicher nicht. Ob die Landesregierung dem neuen ÖROKO zustimmt, wenn wir im Lichte der Grundpreisdiskussion keine Vorbehaltsflächen ausweisen, bleibt offen. Kein vom Land genehmigungsfähiges ÖROKO zu haben, verhindert nicht nur den Bau von 450 Wohnungen auf Vorbehaltsflächen: Es gefährdet auch aktuelle Projekte wie die über 1.000 in Hötting-West geplanten Wohnungen.

Ich ersuche daher jeden von Euch um Mitteilung bis zum 31. August, ob Du angesichts dieser eindeutigen Rechtslage im Gemeinderat die Ausweisung der Vorbehaltsflächen unterstützen wirst.

Mit freundlichen Grüßen



Verweis:

§ 31 Tiroler Raumordnungsgesetz:

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind ... Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde ... zu treffen. ... Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen:

...

d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die ... der Befriedigung des Wohnbedarfes als Bauland oder als Vorbehaltsflächen nach § 52a gewidmet werden dürfen... und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

...

(2) Als Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen ..., sind ... Grundflächen heranzuziehen, die im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds (§ 97) und von Bauträgern stehen, die geförderte Wohnbauten errichten.

(3) Sofern Grundflächen im Sinn des Abs. 2 nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung stehen, sind unbebaute Grundflächen, die im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger stehen, heranzuziehen. Bei der Auswahl dieser Grundflächen ist auf den Grad ihrer Eignung für den geförderten Wohnbau, insbesondere im Hinblick auf die Lage, die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen Bedacht zu nehmen. Bei Grundflächen im Bauland ist überdies der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind solche Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Grundflächen im Bauland dürfen weiters nur im Ausmaß von höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehenden Grundflächen im Sinn des Abs. 1 lit. d herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m<sup>2</sup> unberührt bleiben müssen. Grundflächen im Bauland, die im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, dürfen nicht herangezogen werden.