

I N F O R M A T I O N

zur Pressekonferenz mit

Markus ACHLEITNER

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat

Andreas STANGL

Präsident der Arbeiterkammer OÖ

Sabine NADERER-JELINEK

Bürgermeisterin von Leonding

Martin PELZER

Bürgermeister von Altmünster

am 19. September 2023 zum Thema

Leistbares Wohnen in Oberösterreich im Fokus

Widmungskategorie Sozialer Wohnbau als Impulsgeber



Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:
Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Presse
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-11412
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus ACHLEITNER:

Widmungskategorie Sozialer Wohnbau bringt Impulse für leistbares Wohnen in Oberösterreich

„Das OÖ. Raumordnungsgesetz und die OÖ. Raumordnungsstrategie #upperREGION2030 sind die Hebel für eine nachhaltige Ordnung des Raumes in Oberösterreich: Dazu zählt zum einen der sparsame Umgang mit der wertvollen Ressource Boden. Zum anderen wollen wir aber auch eine positive Weiterentwicklung unseres Bundeslandes ermöglichen, etwa durch Flächen für die Ansiedlung von Betrieben für neue Arbeitsplätze oder für die Schaffung von Wohnraum“, betont Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

„Hier legen wir mit unserer Raumordnungspolitik auch ganz bewusst einen Fokus auf Leistbares Wohnen – durch Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven und durch Anreize zur Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen. Einen wichtigen Impuls dazu, dass genügend Flächen für den sozialen Wohnbau in Oberösterreich zur Verfügung stehen, haben wir mit der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 gesetzt: Mit der Einführung der neuen Widmungskategorie ‚Sozialer Wohnbau‘ haben wir den Gemeinden und Städten ein Instrument in die Hand gegeben, mit dem sie für preisgünstiges Bauland für die Errichtung von leistbarem Wohnraum sorgen können“, unterstreicht Landesrat Achleitner.

Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ ermöglicht Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus:

- Die seit 2021 geltende neue Widmungskategorie ermöglicht den Kommunen privatrechtliche Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, wenn dafür in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen.
- Konkret kann vereinbart werden, dass je Grundstückseigentümer maximal die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche der Gemeinde zur Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau anbieten muss.

- Dem Grundstückseigentümer wiederum muss für diese Flächen ein angemessener Preis angeboten werden, wobei als angemessen ein Preis gilt, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt.

„Nach 2 Jahren Gültigkeit dieser neuen Widmungskategorie zeigt sich, dass sie sowohl von großen Kommunen wie der Landeshauptstadt Linz als auch von Umlandgemeinden im Zentralraum sowie von Gemeinden im ländlichen Raum genutzt wird“, hebt Landesrat Achleitner hervor:

- Konkret sind bereits fast 40.000 m² an Flächen in Oberösterreich als Bauland für förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau gewidmet worden.
- Die Widmung von weiteren rund 6.500 m² in der Kategorie „Sozialer Wohnbau“ ist aktuell geplant.

„Die Städte und Gemeinden haben es damit selbst in der Hand, für Bauland für sozialen Wohnbau zu sorgen und so ihre Attraktivität als Wohnort weiter zu erhöhen. Diese Möglichkeit wird auch bereits genutzt, allerdings sollten möglichst viele Kommunen diese Chance ergreifen und entsprechende Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abschließen“, appelliert Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Achleitner.

Instrumente zur Bauland-Mobilisierung in Oberösterreich:

Eine weitere wichtige Voraussetzung für leistbaren Wohnraum ist die Mobilisierung bereits von gewidmetem Bauland. Denn auch dadurch stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die für mehrgeschossigen Wohnbau und für Einfamilienhäuser genutzt werden können: *„Gewidmetes Bauland darf nicht als ‚Sparbuch-Ersatz‘ missbraucht werden, sondern muss tatsächlich bebaut werden. Auch dafür haben wir den Gemeinden wirkungsvolle Instrumente in die Hand gegeben“*, hebt Landesrat Achleitner hervor:

- Verdoppelung der Erhaltungsbeiträge: Mit der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle wurde den Gemeinden in Oberösterreich auch die Möglichkeit eingeräumt, die Erhaltungsbeiträge zu verdoppeln, um so dafür zu sorgen, dass gewidmetes Bauland tatsächlich bebaut wird.
- Baulandsicherungsverträge: Ein weiteres wichtiges Instrument zur Baulandmobilisierung sind Baulandsicherungsverträge. Das sind Vereinbarungen

der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken. In Oberösterreich ist es üblich, dass bei Neuwidmungen von Bauland Baulandsicherungsverträge verlangt werden. Diese verpflichten in der Regel zu einer Bebauung des gewidmeten Grundstückes mit einem Hauptgebäude innerhalb von fünf Jahren (teilweise kommen auch Fristen von bis zu 7,5 Jahren vor). Kommt es zu keiner fristgerechten Bebauung, ist entweder eine Pönale zu entrichten oder es entsteht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde. Somit entfalten Baulandsicherungsverträge eine maßgebliche baulandmobilisierende Wirkung.

OÖ. Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung:

„Für die Schaffung von Wohnraum wollen wir weiters – auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit unseren Bodenressourcen – leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen nutzen. Unser neues OÖ. Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung bringt finanzielle Anreize zur Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung“, erläutert Landesrat Achleitner.

- 32 Millionen Euro stehen bis 2027 dafür zur Verfügung, in Oberösterreich anstelle von Neuwidmungen leerstehende und brachliegende Gebäude sowie Flächen zu revitalisieren und zu nutzen.
- Das Aktionsprogramm richtet sich nicht nur an Städte und Gemeinden, sondern auch an Immobilienbesitzer, da diese im Hinblick auf eine erfolgreiche Nachnutzung natürlich Schlüsselakteure sind, die es zu motivieren gilt.
- Das Besondere an diesem neuen Programm ist, dass damit auch investive Maßnahmen gefördert werden. Denn oft ist das Bauen auf der grünen Wiese günstiger als die Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden oder Brachflächen. Hier setzt das OÖ. Aktionsprogramm ganz konkret an und bietet eine entsprechende finanzielle Unterstützung.
- Bereits 20 Regionen in Oberösterreich beschäftigen sich aktuell mit der Leerstands- und Brachen-Aktivierung.

Andreas STANGL, Präsident Arbeiterkammer OÖ:

Die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ muss besser genutzt werden

Die Baulandpreise sind in Oberösterreich in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen. Das ist nicht nur eine finanzielle Belastung für private Häuslbauerinnen und Häuslbauer, sondern setzt auch den sozialen Wohnbau unter massiven Kostendruck. Dadurch wird es immer schwieriger, leistbaren Wohnraum zu schaffen und zu finden.

Der gemeinnützige Wohnbau ist die Grundlage und eine unverzichtbare Säule, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Möglichkeit dafür bietet seit 2021 die im öö. Raumordnungsgesetz verankerte Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“. Es liegt jedoch im Ermessen der Kommunen, ob sie diese zur Anwendung bringen. Die AK Oberösterreich schlägt daher ein Anreizsystem vor, das Städte und Gemeinden zu einer intensiveren Anwendung der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ motiviert.

Die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ beinhaltet kurz gesagt, dass höchstens 50 Prozent einer in Bauland zu widmenden Fläche für den sozialen Wohnbau zweckgewidmet werden können. Was den Baulandpreis betrifft, muss dem Grundstückseigentümer ein angemessener Preis angeboten werden; als angemessen gelten zumindest 50 Prozent des ortsüblichen Verkehrswertes. Ob die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ tatsächliche Anwendung findet, ist eine Entscheidung, die im Ermessen der jeweiligen Kommune liegt.

Im Finanzausgleichsgesetz sind die Geldströme vom Bund zu den Ländern, aber auch vom Bund zu den Gemeinden geregelt. Dazwischen gibt es auch Spielräume, innerhalb derer der Bund und die Bundesländer versuchen, Kommunen mit Hilfe von sogenannten finanziellen Anreizsystemen zu einem ganz bestimmten Verhalten und politischen Gestalten zu bewegen. Wenn Bund und Land diese Spielräume noch besser nutzen, kann mehr leistbares Bauland zugunsten des sozialen Wohnbaues möglich gemacht werden:

- Der Bund soll im Rahmen eines „Kommunalen Investitionsprogramms Sozialer Wohnbau“ die Hälfte der Erschließungskosten für Bauland der Widmungskategorie „Gebiete für den sozialen Wohnbau“ übernehmen. Darunter fallen zum Beispiel die Kosten für die Errichtung von Zufahrtsstraßen und zum Bau von Anlagen für Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung.
- Mit sogenannten „Bedarfszuweisungsmitteln“ könnte das Land Oberösterreich Investitionen auf kommunaler Ebene fördern. Auch Rabatte auf die Landesumlage, die Gemeinden an das Land Oberösterreich entrichten müssen, stellen hier mögliche Ansatzpunkte dar. Die Arbeiterkammer schlägt vor, dass Kommunen, welche die Baulandkategorie „Gebiete für den sozialen Wohnbau“ widmen, durch das Land Oberösterreich mit „Sonder-Bedarfszuweisungsmitteln“ gefördert und Rabatte bei der Landesumlage gewährt werden sollten.

Weitere Vorschläge zur Baulandmobilisierung für Häuslbauer/innen und den sozialen Wohnbau:

Bodenfonds

Seit über 25 Jahren besteht in Tirol ein Bodenfonds. Mit diesem Instrument werden Grünflächen erworben, entwickelt und anschließend durch die Kommunen baureif weitergegeben. In Vorarlberg wurde kürzlich der Startschuss für die Etablierung eines Bodenfonds gesetzt. Diese Modelle leisten wichtige Beiträge, damit leistbares und verfügbares Bauland auch für die Zukunft gesichert werden kann. Auch für Oberösterreich wäre die Schaffung eines Bodenfonds denkbar.

Erhaltungsbeiträge

Bei unbebauten, aber aufgeschlossenen Grundstücken handelt es sich um gewidmetes Bauland, zu dem die Stadt oder Gemeinde bereits das Kanal- und Wasserversorgungsnetz errichtet hat. Dafür heben die Kommunen Beiträge für die Erhaltungsaufwände der Anlagen ein. Im Jahr 2021 hat das Land OÖ den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die Beiträge von insgesamt 35 auf 70 Cent je Quadratmeter und Jahr zu verdoppeln.

Bauland ohne Bauzwang mobilisieren

Baulandwidmungen, die im Rahmen der aktuellen öö. Raumordnung erfolgen, werden in aller Regel mit einem Bauzwang versehen. Bauland, das im „Altrecht“ noch vor der letzten Raumordnungsreform gewidmet wurde, unterliegt hingegen keinerlei

Bauzwang. Damit bestehen für den Gesetzgeber kaum wirksame Optionen, dieses Bauland zu mobilisieren und für den Wohnbau verfügbar zu machen. Da im Hinblick auf den Klimaschutz Bodenverbrauch und Flächenversiegelung deutlich reduziert werden sollten, gewinnt die Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland zusätzliche Brisanz.

Grundstücke im Eigentum des Bundes verstärkt für den sozialen Wohnbau nutzbar machen

Die Republik Österreich ist indirekt Besitzerin von Bauland. Dazu zählt beispielsweise unbebautes Bauland der ÖBB und der Bundesimmobiliengesellschaft. Dieses Bauland soll im Fall von Grundstücksverwertungen von Bauland erstrangig für den sozialen Wohnbau Verwendung finden. Diese Option kann auch in Form eines Baurechtes für gemeinnützige Wohnbauträger Anwendung finden.

Bürgermeisterin Sabine NADERER-JELINEK, Leonding:

Sozialer Wohnbau in Leonding

Leonding ist in vielerlei Hinsicht Vorreiter im sozialen Wohnbau. Schon in den 1970er-Jahren wurden zentrale Flächen in der Stadt – etwa am Harter Plateau – als Entwicklungsgebiete für sozialen Wohnbau behandelt. Wesentlich war und ist dort dann auch die Stadtentwicklung entsprechend zu betreiben. Das bedeutet etwa dort dann auch öffentliche Verkehrsmittel oder soziale Infrastruktur wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Freiflächen oder Betreuungsformen für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen.

Ein anschauliches Beispiel dafür, wie so eine Entwicklung gelingen kann, ist das Harter Plateau, das seit der Sprengung der Hochhaus-Türme vor 20 Jahren zu einem Vorzeigestadtteil geworden ist. Hier ist ein qualitätsvoller Stadtteil entstanden, an dem ein guter Mix aus leistbaren Wohnungen, sozialer Infrastruktur und Gewerbeflächen angeboten wird. Die Straßenbahn ist die dafür wesentliche Verbindung aus und nach Leonding. Mit der Ansiedlung eines Gymnasiums und eines Primärversorgungszentrums im direkten Umfeld der Meixnerkreuzung, wird der Stadtteil weiter für die Zukunft aufgestellt.

Aktuell gibt es – außer am ehemaligen Areal der Uno Shopping – allerdings in Leonding kaum mehr Möglichkeiten Sozialen Wohnbau im größeren Stil zu schaffen – zumal die Zielsetzung auch klar lautet, möglichst sparsam mit neuen Baulandwidmungen umzugehen, solange Baulandüberhang in der Stadt herrscht. Dass das Raumordnungsgesetz bei Neu-Widmungen auf sozialen Wohnbau setzt, ist ein wichtiger Schritt, um leistbares Wohnen auch in Zentralräumen wie Leonding weiter zu ermöglichen. Darüber hinaus wird es künftig aber auch weitere Instrumente geben müssen, um bereits gewidmete Flächen zu vernünftigen Preisen aktivieren zu können.

Schon jetzt versuchen wir in Leonding auch hier wieder einen Beitrag als Vorreiter zu leisten: Künftig werden sich Bauprojekte in der Stadt stärker an sozialen und ökologischen Kriterien orientieren. Derzeit werden parteiübergreifend sozioökologische Leitlinien und Regelungen erarbeitet, an denen sich einerseits die politischen Gremien und andererseits auch Projektwerber/innen orientieren können,

wenn es darum geht, Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts, des Flächenwidmungsplans oder der Bebauungspläne vorzunehmen. Hier werden etwa Kriterien für die Bereiche Freiraumgestaltung, Mobilität, ökologische Nachhaltigkeit und Beiträge zu sozialer Infrastruktur eine Rolle spielen.

Bürgermeister Martin PELZER, Altmünster:

Neue Widmungskategorie ermöglicht Projekt für leistbaren Wohnraum im Ortszentrum von Altmünster

„Das Thema leistbarer Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger ist auch in der Gemeinde Altmünster sehr wichtig. Bei einer Fläche im ortsnahen Bereich hat es eine Anregung eines Grundeigentümers auf ein Einzelabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes gegeben. Geplant war ursprünglich eine Widmung ‚Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise‘. Im Hinblick darauf, dass in der neuen Widmungskategorie ‚Sozialer Wohnbau‘ ausschließlich tatsächlich geförderte Projekte umgesetzt werden können, hat sich unsere Gemeinde dazu entschieden, die betreffende Umwidmungsfläche in der Kategorie ‚Sozialer Wohnbau‘ zu widmen“, betont Bürgermeister Martin Pelzer von Altmünster.

Das Projekt im Überblick:

- Die betreffende Fläche befindet sich im unmittelbaren Hauptsiedlungsbereich von Altmünster.
- Sie ist durch Gemeindestraßen erschlossen sowie mit der nötigen technischen Infrastruktur (Wasser, Kanal, ...), und der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Nahversorger, ...) ausgestattet. Überdies ist sie fußläufig und mit öffentlichem Verkehr im Ortszentrum erreichbar.
- Diese Umwidmung schließt eine Baulandwidmungslücke innerhalb des zentralen – durch außen liegende Siedlungsgrenzen bzw. durch die bestehenden Baulandfunktionen im Funktionsplan definierten – Siedlungsbereichs, eine Übereinstimmung mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts ist daher gegeben
- Es entspricht daher einer Nutzung „innerer Baulandreserven“.
- Ein Baulandsicherungsvertrag wurde 2022 abgeschlossen, mit 7 Jahre Zeit zur Umsetzung.
- Das gegenständliche Bauprojekt steht derzeit bei einem gemeinnützigen Wohnbauträger in der Planung und soll in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

- Als Grundlage für die Bebauung wurde das Projekt mit dem Gestaltungsbeirat vor der Umwidmung abgestimmt, inklusive. Neuaufforstung, allgemein zugängliche Erholungsflächen bzw. Verkehrsfläche.

„Zusammenfassend gesagt sehen wir das Projekt als sehr gute Sache, da es ohne diese Widmung sehr schwierig ist, wirklich ‚leistbaren‘ Wohnraum zu schaffen und diesen dann auch wirklich Personen zur Verfügung gestellt wird, die auch die entsprechenden Kriterien erfüllen. In einer Gegend wie bei uns - an und um den Traunsee - ist dies natürlich auch von immenser Bedeutung, da hier die Immobilienpreise regelrecht durch die Decke schießen. Einheimische Familien sollen auch die Möglichkeit bekommen im eigenen Ort weiterleben zu können. Die Widmung in dieser Form ist ein weiterer Schritt der Gemeinde, leistbares Wohnen im zentralen Ortsbereich ermöglichen zu können. Wir sind schon sehr gespannt auf die Umsetzung des Projektes und sind überzeugt, damit die richtige Entscheidung getroffen zu haben. Wir sind dem ehemaligen Grundeigentümer und dem gemeinnützigen Wohnbauträger dankbar, dass dieser Schritt in eine neue Richtung gewagt und auch begangen wurde und wird“, unterstreicht Bürgermeister Pelzer.