

Dringlichkeitsantrag

gemäß § 42 Villacher Stadtrecht

Der Gemeinderat der Stadt Villach möge nachstehenden Antrag
diskutieren und beschließen:

Das „Villacher Modell“: 5 Punkte für den Wohnbau der Stadt Villach im 21. Jahrhundert

Die Entwicklungen im Immobiliensektor, mit drastisch steigenden Immobilienpreisen, haben nicht nur unerschwingliches Wohnungseigentum für die Mehrheit der österreichischen Bevölkerung, sondern auch deutlich steigende Mietpreise nach sich gezogen. Damit werden vor allem Ballungsräume vor die große Herausforderung gestellt, ihre Bevölkerung auch in Zukunft zu leistbaren Konditionen wohnversorgen zu können.

Ein wesentlicher Grund dieser negativen Dynamik sind explodierende Bodenpreise, aufgrund stark gestiegener Investitionen in Grundflächen, insbesondere in zentralen Lagen, teilweise auch zu Anlage- und Spekulationszwecken. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind gemeinnützige Wohnbauträger, denen es immer schwerer fällt, in Zentrallagen Grundflächen zu moderaten Preisen zu erwerben, um anschließend Wohnraum zu sozial verträglichen Mietkonditionen schaffen und anbieten zu können. Diese Entwicklung betrifft auch die Stadt Villach.

Die SPÖ Villach arbeitet seit Jahrzehnten erfolgreich daran, mit Lenkungsmaßnahmen eine Mietpreisregulation am Markt zu erwirken. Wir haben schon viel geschafft, denn mit den gemeinnützigen Wohnungen in Stadtbesitz halten wir die Mieten in Villach niedrig. Mit Grundstücken, die wir kaufen und an gemeinnützige Genossenschaften für sozialen und leistbaren Wohnraum vergeben, sichern wir günstigen Wohnraum. Zusätzlich wird seit Monaten an einem umfassenden Maßnahmenpaket gearbeitet, dass weitere Lenkungsmaßnahmen und Möglichkeiten schaffen soll. Vor Monaten wurde bereits eine Studie zur Analyse des Villacher Wohnraumes in Auftrag gegeben, um verantwortungsvoll ein umfassendes Konzept erarbeiten zu können.

In Villach ist die Situation daher dank eines beachtlichen städtischen Wohnungsportfolios und einer jahrzehntelangen Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften mittels Einweisungsrechten, die durch die Investitionen der Stadt in Grundstücke gesichert ist, deutlich besser als in vergleichbaren Städten ist.

Die SPÖ Villach sieht die Verfügbarkeit von ausreichend leistbarem Wohnraum, wie auch schon in unserem Wahlprogramm, als zentrale Herausforderung der Zukunft an und möchte dieser Thematik weiterhin proaktiv mit folgendem 5-Punkte-Programm zur Sicherung leistbaren Wohnens begegnen:

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen zu exakten Wohnraumanalysen

Über einen längeren Zeitraum leerstehende Wohnobjekte bedingen eine Verknappung des Wohnungsmarktes und zeitgleich eine Erhöhung der Mietpreise. Daher ist es für Städte und Gemeinden besonders bedeutend, genaue Kenntnis über Wohnungsleerstände zu haben und in weiterer Folge effektive Maßnahmen zur Reduktion einer künstlichen Verknappung von Wohnraum setzen zu können.

Zur Schaffung der bis dato nicht vorhandenen rechtlichen Voraussetzungen wird daher die Bundesregierung aufgefordert, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Städte und Gemeinden effiziente und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Wohnraumanalysen, die auch regelmäßig aktualisiert werden müssen, durchführen können. Eine vor Monaten von der Stadt Villach in Auftrag gegebene Studie, die ein Teil des bereits groß angelegten Maßnahmenpaketes zum Wohnungsmarkt in Villach ist, ist dabei auf viele rechtliche Hürden zu einer effektiven Erhebung gestoßen.

2. Einhebung Leerstandsabgabe zur Wohnungsmobilisierung

Die detaillierte Kenntnis von Wohnungsleerständen bietet die Grundlage dafür, die Bereitschaft von Immobilieneigentümern zu erhöhen, möglichst viel ihres vorhandenen Wohnraumes wieder aktiv am Wohnungsmarkt anzubieten und damit zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen. Erreicht werden könnte dieses Ziel durch die Einführung einer sogenannten Leerstandsabgabe auf Wohnungen, die länger als 6 Monate ununterbrochen leer stehen und für die durch den Wohnungseigentümer kein ernsthaftes Bemühen zur Vermietung oder zur sonstigen zweckgemäßen Nutzung nachgewiesen werden kann.

Da auch dafür die rechtlichen Rahmenbedingungen noch nicht vorliegen, soll die Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Städtebundes ersucht werden, gemeinsam mit dem Land Kärnten, nach dem Vorbild des Diskussionsstandes des Landes Salzburg, eine rechtliche Expertise zur Einführung einer Leerstandsabgabe zu erarbeiten. Der entsprechende Entwurf soll der Landesregierung mit dem Ersuchen um Beschlussfassung vorgelegt werden, damit eine Abgabe auf Wohnungsleerstände eingehoben werden kann.

3. „Baurecht und Pacht vor Verkauf“ bei städtischem Grundeigentum

Zur Sicherung von städtischem Grund und Boden für nachfolgende Generationen bekennt sich der Gemeinderat zum Prinzip "Baurecht und Verpachtung vor Verkauf". Weitere Grundstücksverkäufe der Stadt Villach sollen demgemäß nur dort erfolgen, wo beispielsweise ein Markt für Baurechte nicht besteht, mit Verkäufen eine weitere Erschließung von Grundstücken im Eigentum der Stadt Villach zu finanzieren ist oder, wenn dies für strategisch bedeutende Betriebsansiedelungen unabdingbar ist.

4. Einrichtung von Bodenfonds

Zur nachhaltigen Sicherung von Grund und Boden wird ein Bodenfonds im Rechnungsbereich der Stadt Villach eingerichtet, in dem Verkaufserlöse aus unbedingt notwendigen Grundstücksverkäufen der Stadt Villach zweckgebunden für Ankäufe neuer Grundflächen bereitzustellen sind. Darüber hinaus wird in Anlehnung an das Projekt "Steirisches Naturerbe" ein gemeinnütziger Verein gegründet, der Naturschutzflächen als Ausgleich für genutzte Flächen ankauft und verwaltet. Der Verein soll, als Bürgerbeteiligungsprojekt jährlich wechselnd zwei EinwohnerInnen aus Villach, die zufällig ausgewählt werden können, in seinen Beirat aufnehmen. Weiters soll die Auswahl der anzukaufenden Flächen auch als Bürgerbeteiligungsprojekt angedacht werden.

5. Flächenwidmung sozialer Wohnbau

Bei der Neuausweisung von Wohngebieten oder gemischten Baugebieten sowie bei Widmungsänderungen sind – soweit rechtlich zulässig – Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau in der Höhe von 25 bis 50 % der Gesamtfläche vorzusehen. Dies insbesondere dann, wenn im Rahmen von Änderungen des Flächenwidmungs- und Bauverfahrens deutlich höhere Dichten zugelassen werden, als dies der textliche Bebauungsplan vorsieht. Dazu werden der Baureferent und der Wohnungsreferent beauftragt, eine Richtlinie zur detaillierten Ausgestaltung der Kriterien zur Festlegung des Anwendungsgebietes (Flächenausmaß) und des Ausmaßes der Vorbehaltsflächen zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen.

Basierend auf den gesetzlichen Bestimmungen und vorangegangenen Erläuterungen möge der Gemeinderat daher beraten und beschließen:

1. Diesem Antrag die Dringlichkeit im Sinne des § 42 des Villacher Stadtrechts zuzuerkennen.
2. Der Gemeinderat möge beschließen:
 - a. Die Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Städtebundes soll, gemeinsam mit dem Land Kärnten, eine rechtliche Expertise zur Einführung einer Leerstandsabgabe erarbeiten und diese der Landesregierung mit dem Ersuchen um Beschlussfassung vorlegen, damit eine Abgabe auf Wohnungsleerstände eingehoben werden kann.

- b. Zur Schaffung der bis dato nicht vorhandenen rechtlichen Voraussetzungen für Wohnraumanalysen, wird die Bundesregierung aufgefordert, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Städte und Gemeinden effiziente und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende, exakten Wohnraumanalysen durchführen können.
- c. Der Gemeinderat der Stadt Villach bekennt sich mit einem Grundsatzbeschluss zur Sicherung von städtischem Grund und Boden zum Prinzip „Baurecht und Verpachtung vor Verkauf“. Weitere Grundstücksverkäufe der Stadt Villach sollen demgemäß nur dort erfolgen, wo beispielsweise ein Markt für Baurechte nicht besteht, bei Bagatellflächen und mit Verkäufen eine weitere Erschließung von Grundstücken im Eigentum der Stadt Villach zu finanzieren ist oder, wenn dies für strategisch bedeutende Betriebsansiedelungen unabdingbar ist.
- d. Der Gemeinderat der Stadt Villach beschließt, die Prüfung der möglichen Einführung eines Bodenfonds im Rechnungskreis der Stadt Villach zur nachhaltigen Sicherung von Grund und Boden. Verkaufserlöse aus unbedingt notwendigen Grundstücksverkäufen der Stadt Villach sollen zweckgebunden für Ankäufe neuer Grundflächen bereitstehen.
- e. Der Gemeinderat der Stadt Villach beschließt die Prüfung der Möglichkeit, in Anlehnung an das Projekt "Steirisches Naturerbe", einen gemeinnützigen Verein zu gründen, der Naturschutzflächen als Ausgleich für genutzte Flächen, ankauft und verwaltet.
- f. Der Baureferent und der Wohnungsreferent der Stadt Villach werden beauftragt, eine Richtlinie auszuarbeiten mit der – soweit rechtlich zulässig – bei der Neuausweisung von Wohngebieten oder gemischten Baugebieten, Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau in Höhe von 25 bis 50 % der Gesamtfläche vorgesehen sind. Dies explizit auch dann, wenn im Rahmen von Änderungen des Flächenwidmungs- und Bauverfahrens deutlich höhere Dichten zugelassen werden, als dies der textliche Bebauungsplan vorsieht. Der Vorschlag ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.