

Betreff: Einführung einer neuen Kategorie
„Geförderter Wohnbau“ für Widmungs- und Bebauungspläne



A-8010 Graz-Rathaus
Telefon: (0316) 872-2120
Fax: (0316) 872-2129
email: spoe.klub@stadt.graz.at
www.graz.spoe.at
DVR: 0828157

DRINGLICHER ANTRAG

**an den Gemeinderat
eingebracht von Herrn Gemeinderat Mag. (FH) Ewald Muhr, MSc
in der Sitzung des Gemeinderates
vom 20. September 2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
liebe Kolleginnen und Kollegen!

Leistbaren Wohnraum in Form geförderter Projekte zu schaffen, wird im städtischen Bereich aufgrund der begrenzten Baulandreserven immer schwieriger: Solche Projekte dann auch noch in den sogenannten „besseren Vierteln“, also konkret für Graz gesprochen im Osten, etwa in St. Peter, Waltendorf, Mariatrost, Ries etc. zu realisieren, ist aufgrund der dort üblich gewordenen Grundstückspreise fast ein Ding der Unmöglichkeit. Aber auch für attraktivere Lagen nahezu im gesamten Rest-Graz gilt, dass – nicht zuletzt auch aufgrund des Umstandes, weil in zunehmendem Maße Investoren aus anderen Bundesländern nach Graz drängen - es immer schwieriger wird, kostenadäquate Flächen für den geförderten Wohnbau zu finden. Ist es doch gemäß den Förderbedingungen des Landes Vorgabe, dass die Grundkosten maximal ein Drittel der Gesamtprojektkosten ausmachen dürfen. Damit nutzt es in letzter Konsequenz wenig, dass die Wohnbauträger im Sinne der Idee des leistbaren Wohnens bemüht sind, die unmittelbaren Baukosten zu reduzieren, wenn am Ende der Grundstückspreis den Förderungskriterien nicht entspricht.

Zwar gibt es bei uns die Möglichkeit, über den Flächenwidmungsplan „Vorbehaltsflächen“ für den kommunalen bzw. geförderten Wohnbau auszuweisen – allerdings wird dieses Instrument in Graz vergleichsweise selten angewandt, vor allem in den sogenannten „teureren“ Gebieten. Denn die Ausweisung als Vorbehaltsfläche hat in letzter Konsequenz keine Auswirkung auf den Grundstückspreis – gegen Kostenexplosionen, gegen Preistreiberei, gegen Spekulantentum und somit als Mittel für die Forcierung von leistbarem Wohnen/geförderten/kommunalen Wohnbau ist das Element „Vorbehaltsflächen“ wenig bis gar nicht geeignet.

In Wien hat man auf diese Entwicklung reagiert und wird jetzt mit einer neuen Fläwi-Kategorie gegen gesteuert. Konkret heißt das: In Wien wird für Widmungs- und Bebauungspläne die Kategorie „Geförderter Wohnbau“ eingeführt, um auf diesem Weg Grundstücksreserven für den geförderten Wohnbau zu mobilisieren, also leistbares Wohnen zu ermöglichen und Aufwertungsspekulationen entgegenzuwirken.

Dabei werden selbstverständlich bestehende Flächenwidmungen unangetastet bleiben – zur Anwendung kommen soll diese Kategorie nur, wenn von GrundstückseigentümerInnen eine höherwertige Widmung angestrebt wird, also etwa von einer landwirtschaftlichen Widmung in Bauland umgewidmet werden soll. Im Zuge dessen will man dann möglichen Preistreibereien bzw. Preisspekulationen insofern einen Riegel vorschieben, als für diese Flächen die Grundkosten für den geförderten Wohnbau mit 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundstücksfläche limitiert werden.

Vice versa will Wien mit einer Reihe Kriterien bzw. Auflagen allerdings auch absichern, dass dieser leistbare Wohnraum nicht über Umwege und dann zu übersteuerten Preisen auf dem freien Markt landet: Das Grundkostenlimit soll auf die Förderungsdauer (40 Jahre) eingefroren werden, ein im Grundbuch festgeschriebenes Veräußerungsverbot für die Wohnungen kann nur mit Zustimmung der Stadt aufgehoben werden, Spekulationsgewinnen durch Verkäufe oder Weitervermietungen wird ein Riegel vorgeschoben. Beschlossen werden soll diese Novelle für Wien im Herbst.

Nun ist klarerweise Wien anders als Graz, und der wohl gravierendste Unterschied ist, dass Wien als Bundesland hier in gesetzgebender Rolle ist. Allerdings könnte dieses Wiener Modell zumindest in groben Zügen auch für Graz von Interesse und Vorteil sein, wenn es etwa darum geht, größere Flächen umzuwidmen und dabei einen Teil davon für den geförderten Wohnbau zu sichern. Auf jeden Fall wäre ein solches Modell angesichts der stetig steigenden Problematik in Graz, Grundstücke für den sozialen Wohnbau zu sichern, überaus interessant und wert, intensiver in Betracht gezogen zu werden. Hätte man doch damit auch eine Möglichkeit, endlich für jene Durchmischung zu sorgen, die auch für unsere Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen von immenser Notwendigkeit wäre. Nicht zu vergessen, dass man natürlich befürchten muss, dass Investoren– wenn es in Wien aufgrund einer solchen Regelung eingeschränktere Möglichkeiten gibt – in noch stärkerem Maße nach Graz ausweichen könnten: Und dass diese höchstens an der Errichtung von Anlegerwohnungen interessiert sind, zu einem Teil Grundstücke gar nur als längerfristige Kapitalanlagen oder Spekulationsobjekte sehen, ist bekannt. Was für eine stetig wachsende Stadt mit ebenso stetig wachsendem Bedarf an leistbaren sprich geförderten Wohnungen äußerst negative Folgen haben könnte.

Wichtig wäre es auf jeden Fall, in all diese Überlegungen - wie dies auch in Wien der Fall war - die gemeinnützigen Wohnbauträger einzubeziehen, aber selbstverständlich sollte auch schon im Vorfeld der Gedankenaustausch mit dem Land gesucht werden.

Namens des sozialdemokratischen Gemeinderatsklubs stelle ich daher den

dringlichen Antrag:

Der für den Bereich Stadtplanung/Stadtentwicklung zuständige Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl und der für Wohnen ressortverantwortliche Stadtsenatsreferent Bürgermeister-Stellvertreter Mag. (FH) Mario Eustacchio werden ersucht, die zuständigen Abteilungen zu beauftragen, nach dem Vorbild Wien Überlegungen anstellen zu lassen, inwieweit die Aufnahme einer eigenen Kategorie „Geförderter Wohnbau“ in die Widmungs- und Bebauungspläne die Mobilisierung kostenadäquater Grundstücke für den geförderten Wohnbau in Graz erleichtern könnte und unter welchen Kriterien/Bedingungen diese denkbar wäre. In diese Überlegungen sind auf jeden Fall VertreterInnen der gemeinnützigen Wohnbauträger und des Landes einzubinden. Ein erster Zwischenbericht ist dem Gemeinderat bzw. den zuständigen Gemeinderatsausschüssen bis Jänner nächsten Jahres vorzulegen.