

# Vorbehaltsflächen für Wohnen

Ein taugliches Instrument zur Stärkung  
des förderbaren Wohnbaus?



# Fragestellungen

- Ist ein derartiger Eingriff in das Eigentum fachlich begründbar?
- Welche Vorgaben sind rechtlich zu erfüllen?
- Was sind die Stärken und Schwächen dieses Instruments?
- Erfahrungen der Stadt Salzburg?
- Conclusio?



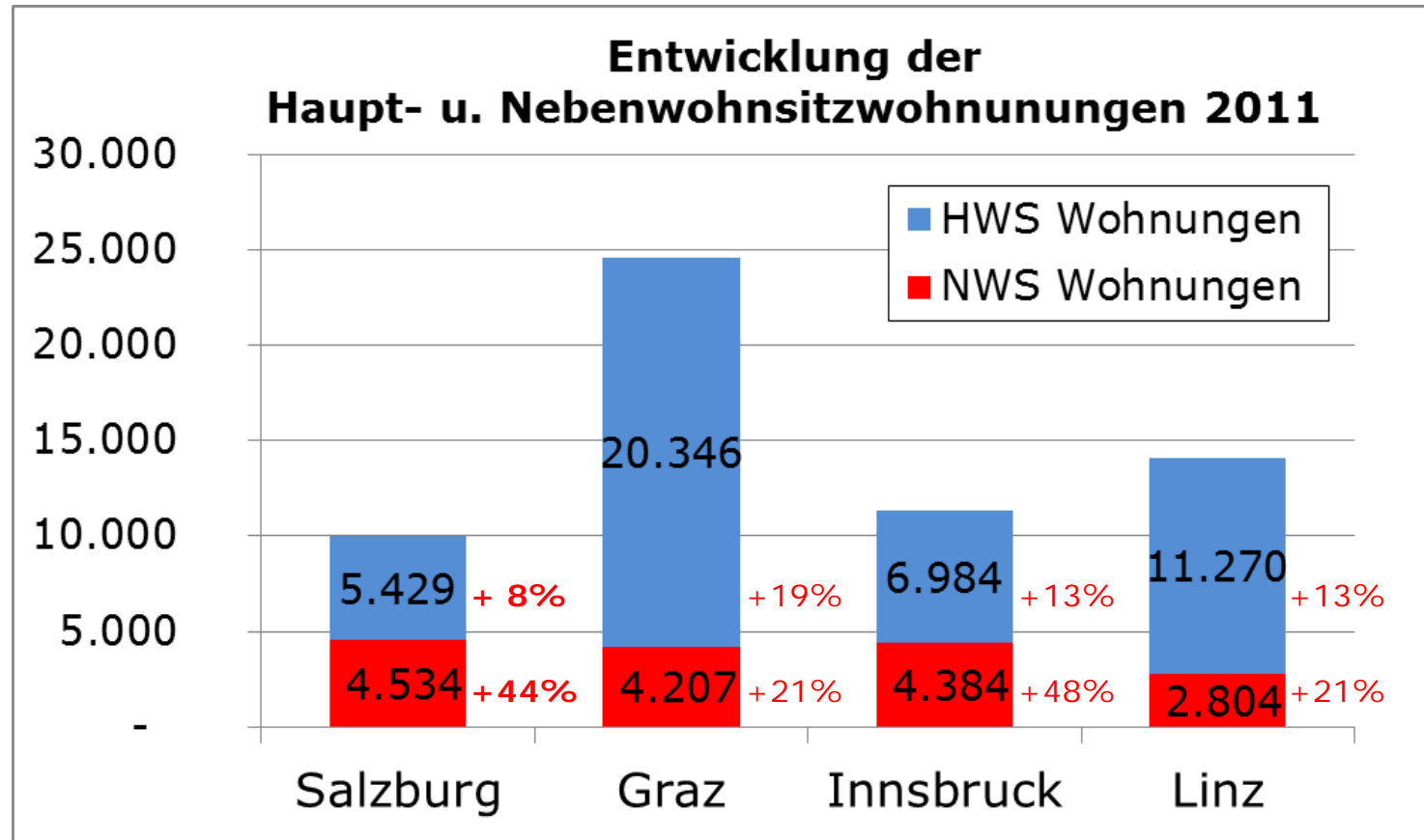
# Ausgangslage

## Übergeordnete Planungsvorgaben

- Landesentwicklungsprogramm
- Sachprogramm „Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“
- Regionalprogramm „Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden“
- Regionalprogramm „Tennengau“
- Masterplan für die Kernregion Salzburg
- Räumliche Entwicklungskonzepte der Gemeinden

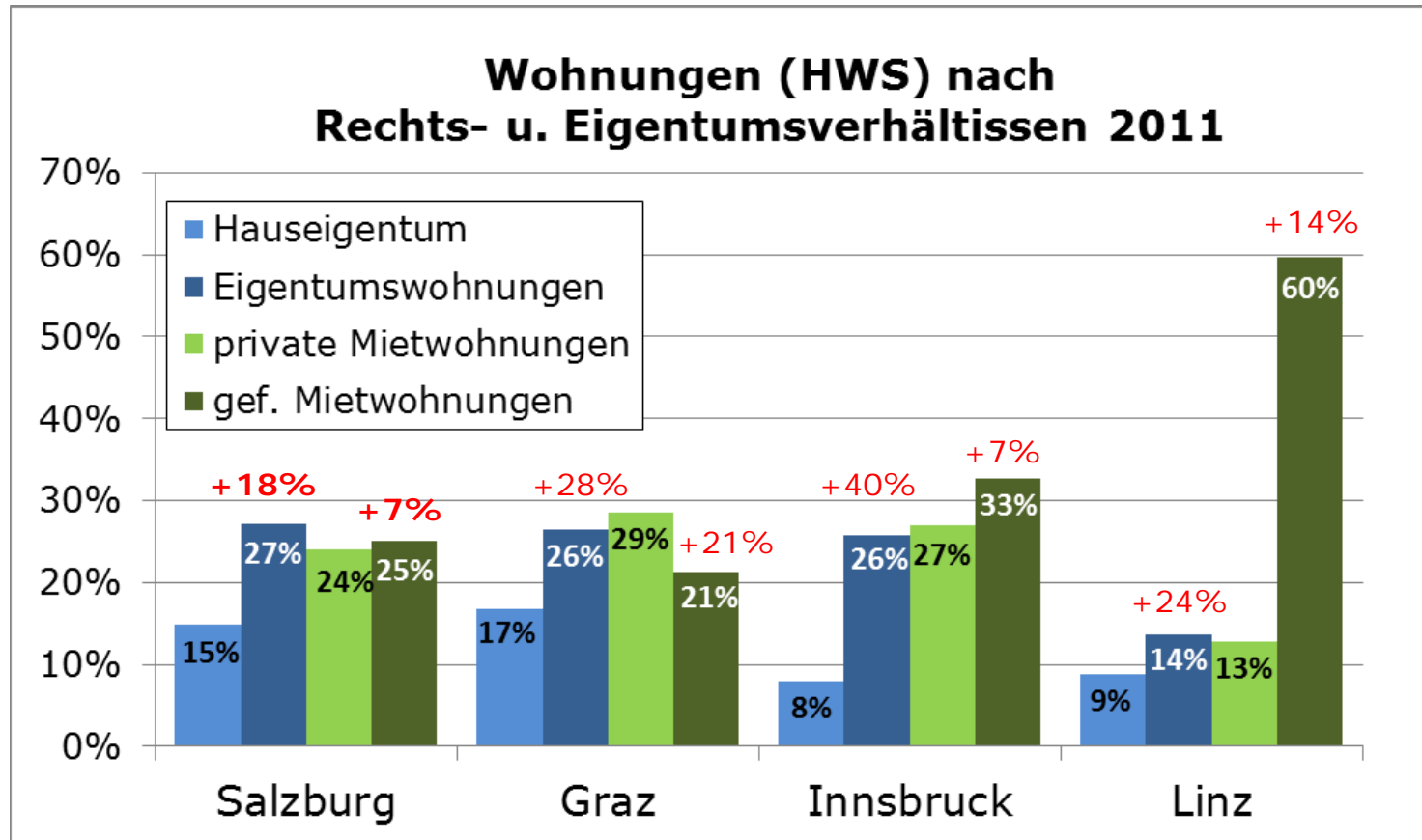
# Ausgangslage

## Veränderung Wohnungsbestand: 2001 bis 2011



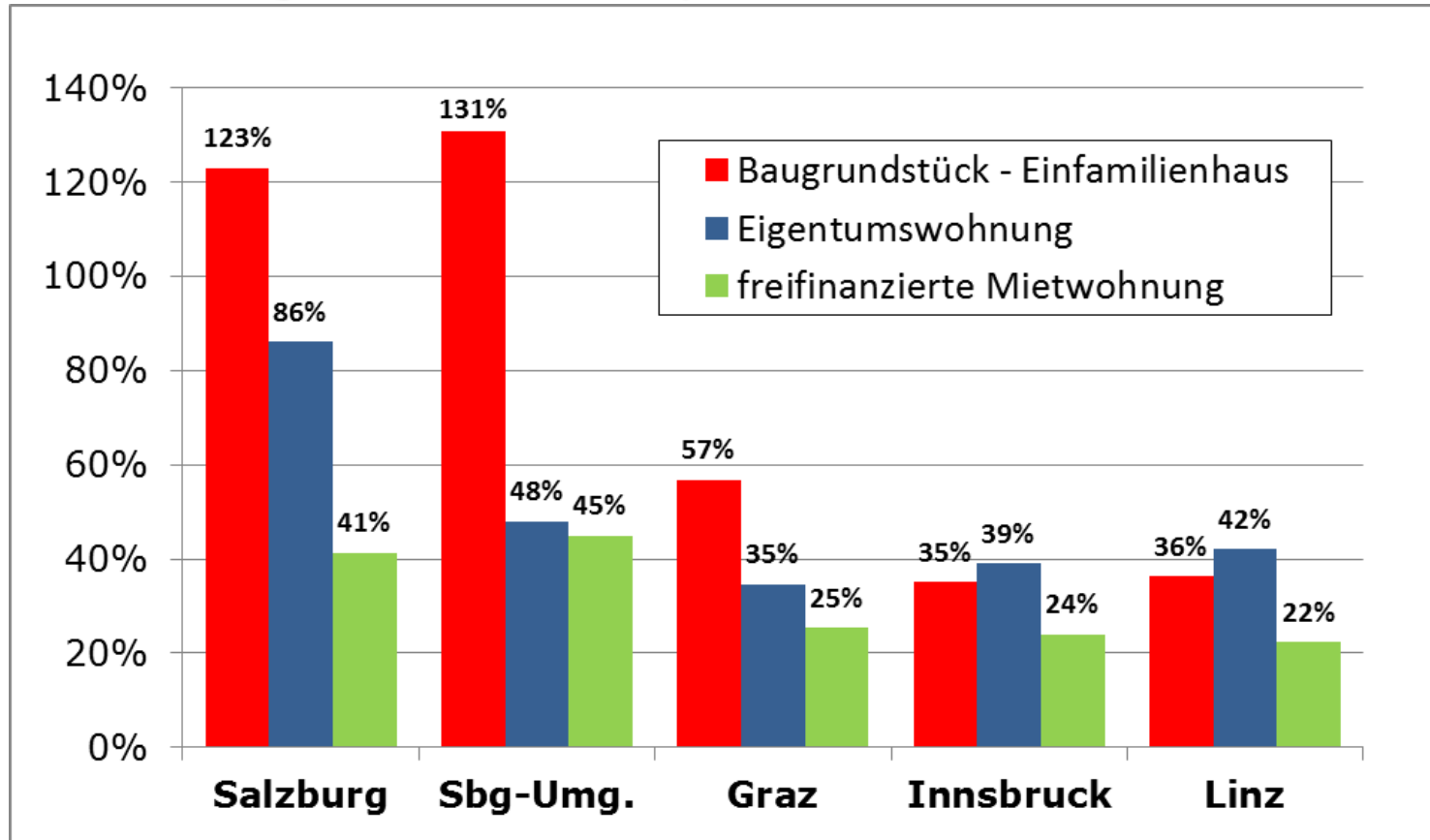
# Ausgangslage

## Veränderung Wohnungsbestand: 2001 bis 2011



# Ausgangslage

## Veränderung Immobilienpreise: 2002 bis 2012



# Ausgangslage

## Vergleich relevanter Preisindizes (2011/12)

- + 19% Medianeinkommen (2011: brutto € 2.235,-)
- + 22% Verbraucherpreisindex (VPI 1996 = 100)
- + 30% Baupreisindex (Wohnhaus- u. Siedlungsbau) ohne MWSt.
- + 41% frei finanzierte Mietwohnungen (guter Wohnwert)
- + 86% Eigentumswohnungen neu (guter Wohnwert)
- + 123% Baugrund Einfamilienhaus (guter Wohnwert)
- + 54% Reihenhäuser (guter Wohnwert)
  
- geförderte Mietwohnung rund 40% unter dem Preisniveau des freien Marktes



# Rechtliche Rahmenbedingungen Raumordnungsgesetz 2009

## § 42 – Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

- Bedarf gegeben (10-Jahres-Bedarf, Wohnbau-Förderungsprogramm)
- keine ausreichenden Flächen zur Bedarfsdeckung verfügbar
- für eine Wohnbebauung geeignete Widmung
- Fläche weist festgelegte Mindestgrößen gemäß „Anlage 2“ auf
- förderbarer Wohnbau nicht durch Vereinbarung gemäß § 18 sichergestellt
- Berücksichtigung des Eigenbedarfs der Grundeigentümer (Betrieb, Wohnen)
- Festlegung einer Mindestanzahl Wohnungen / Mindestmaß Wohnnutzfläche
- Errichtung geförderter Miet(kauf)Wohnungen gemäß Wohnbauförderung
- Löschung des Vorbehalts





# Rechtliche Rahmenbedingungen Raumordnungsgesetz 2009

Anlage 2 zu § 42 Abs. 1 Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Gemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoßflächenzahl <sup>1)</sup> mindestens
1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	1.000 bis 1.999	0,7
	2.000 bis 2.999	0,5
	ab 3.000	-
2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Mittersill, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St. Gilgen, St. Michael im Lungau, Straßwalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	2.000 bis 2.999	0,5
	ab 3.000	-
3. alle anderen Gemeinden	ab 3.000	-



# Rechtliche Rahmenbedingungen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

## § 1 – Zielsetzung und Förderungsgegenstände

- der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfe die Beschaffung von (...) Wohnraum ermöglichen

## § 4 – Leistung der Gemeinden

- Gemeinden sollen zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus preisgünstige Baugrundstücke bereitstellen und die Möglichkeiten des ROG 2009 nutzen (Vorbehaltsflächen, Raumordnungsverträge)

## § 9 – Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Die Bauvorhaben müssen mit den Grundsätzen und Zielen des ROG 2009 und dem räumlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde übereinstimmen.
- sparsame Verwendung von Grund und Boden (...)

# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015

### § 14 – Fördervoraussetzungen geförderter Mietwohnbau

<b>BAULICHE AUSNUTZBAREIT</b>	
Geschoßflächenzahl	
a) Stadt Salzburg	$\geq$ 0,70
b) Sonstige Gemeinden	$\geq$ 0,60
<b>RAUMEFFIZIENZ</b>	
Umbauter Raum / Wohnnutzfläche	$\leq$ 6,30
<b>FLÄCHENEFFIZIENZ</b>	
Nutzfläche / BGF oberirdisch	
a) mit Laubengang	$\geq$ 0,70
b) ohne Laubengang	$\geq$ 0,75
Nutzfläche Garage / Anzahl Stellplätze	$\leq$ 30,00
<b>FASSADENEFFIZIENZ</b>	
Fassadenfläche / Wohnnutzfläche	$\leq$ 1,20

■ Keine bauliche Fördervoraussetzungen im Eigentum



# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

### Stärken

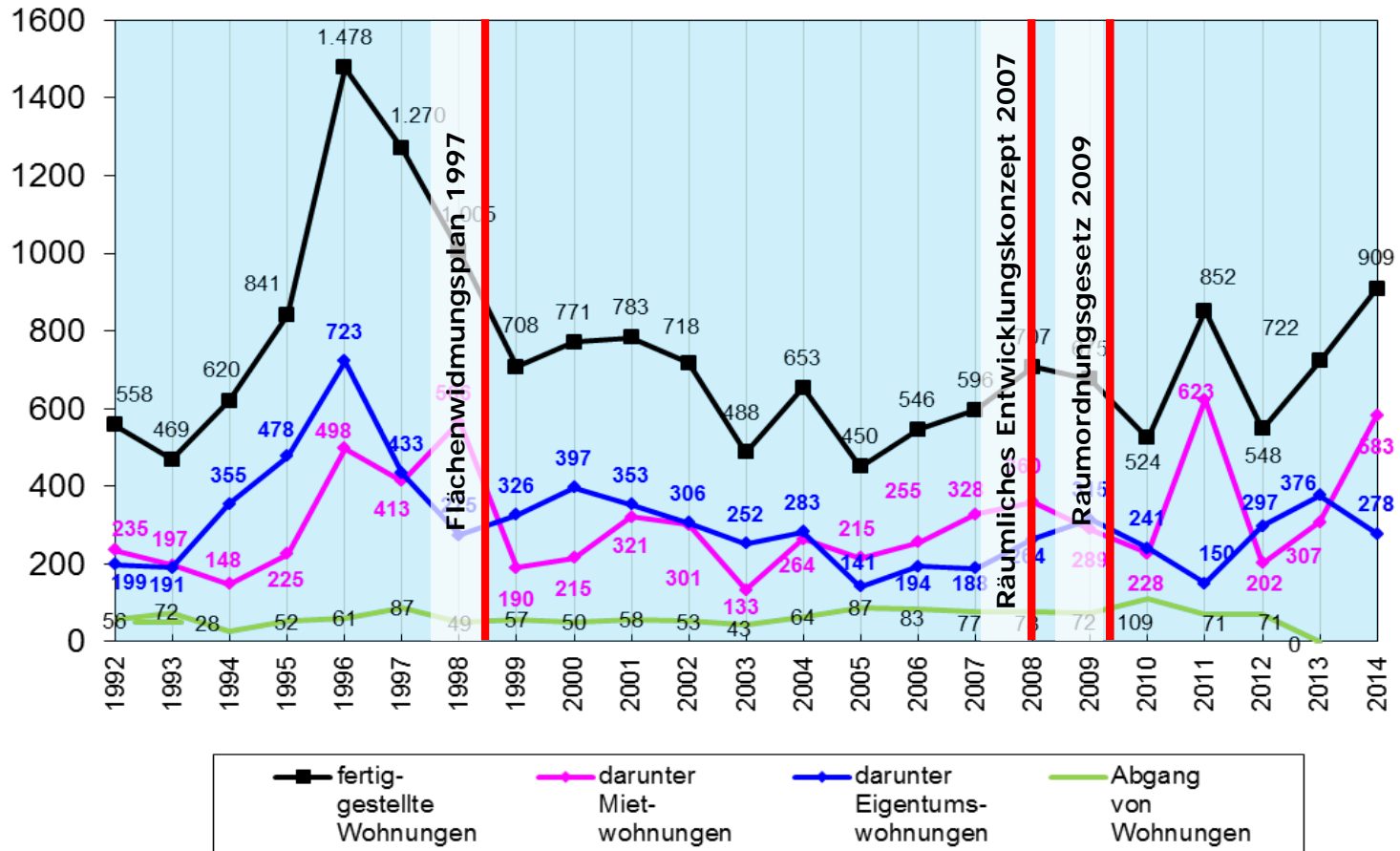
- hoheitsrechtliches Instrument (keine Nutzungserklärung erforderlich)
- (langfristige) Sicherung von Flächenpotentialen für den förderbaren Wohnbau
- potentiell preisdämpfende Wirkung
- Druck Richtung Abschluss eines Raumordnungsvertrags

### Schwächen

- Negativplanung / Angebotsplanung mit geringer Rechtswirkung
- quantitativer Aufteilungsschlüssel des Eigenbedarfs fehlt
- umfassender Bedarfsnachweis erforderlich (REK)
- ROG 2009 und WFV 2015 inkonsistent (Dichtevorgaben)
- Kennzeichnung mangels Bedeckung potentiell unzulässig
- bedingt Bauland mobilisierend

# Ausgangslage - Stadt Salzburg

## Fertiggestellte Wohnungen: 1992 bis 2014



# Bedarfsdeckungsmodelle

## Stadt Salzburg

### Räumliches Entwicklungskonzept 2007 / Wohnungsleitbild 2005

- rund 800 WE/Jahr davon mindestens 300 geförderte Mietwohnungen/Jahr
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

### Wohnbedarfsbefragung 2014

- rund 4.000 Wohnungssuchende (davon 1.500 dringende Fälle)
- 400 bis 500 geförderte Mietwohnungen/Jahr erforderlich

### Mittelfristiges Wohnbauprogramm 2009-2013

- effektives Wohnungsdefizit: rund 1.500 bis 1.900 WE
- durchschnittlicher Wohnungsbedarf von 700 – 800 HWS-WE/Jahr (2/3 Mietwohnbau, 1/3 Eigentum)
- Rund 300 bis 400 WE / Jahr durch Wohnbauförderung finanzierbar



# Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen

## Stadt Salzburg

- Erhebung der Wohnbaupotentiale gemäß § 42 ROG (1/2014)
  - rund 38 ha Wohnbaupotentialflächen  
(Baulandreserven, -lücken, Umstrukturierungsflächen)
  - rund 3.500 potentielle Wohneinheiten
  - rund zusätzliche 4.100 Wohneinheiten im Grünland
- Beauftragung Studie SIR (5/2014)
- Einleitung des Verfahrens zur Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren (Miet)wohnbau (11/2014)



Salzburg, 20. November 2014

## Kundmachung

Gemäß § 68 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch LGBl Nr 106/2013, wird kundgemacht, dass der Flächenwidmungsplan 1997 – FWP 1997, Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 1998, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 15/1998, Seite 2, in der Fassung der letzten Änderung (also in der Fassung der 119. Änderung durch Gemeinderatsbeschluss vom 29.10.2014, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 21/2014, Seite 3) geändert wird.

Die Flächenwidmungsplan-Änderung dient der Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gemäß § 42 ROG 2009 sowie gegebenenfalls dafür erforderliche Widmungsänderungen in eine Wohnbaulandkategorie. Gleichzeitig wird für einzelne Flächen die Rückwidmung in Grünland geprüft. Ziel ist die Mobilisierung von Flächen für den Wohnbau und die Sicherstellung der Planungsziele der Stadt Salzburg entsprechend dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007.

- Erstkundmachung
- Anschreiben der betroffenen Grundeigentümer von nicht genutzten Baulandflächen
- Verhandlungsgespräche
- § 18 Vertrag oder Kennzeichnung als Vorbehaltsfläche



# Conclusio

## Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

Ja, aber ...

- Abstimmung der Regelungen ROG 2009 - S.WFG 2015
- klare Definition des Eigenbedarfs
- Einlösungsrechts der Gemeinde (angemessener Preis?)
- nach 10-jähriger Nichtnutzung, entschädigungslose Rückführung in ursprüngliche Grünland-Widmung (vgl. Tirol)
- Kennzeichnung auch im Grünland (vgl. Kärnten)
-

