# Emsiges Schürfen nach leistbarem Bauland

Kommunen verfügen über einen gut bestückten Werkzeugkasten zur Mobilisierung von benötigtem Bauland. Spitze Instrumente kommen jedoch kaum zum Einsatz. Derzeit dominieren örtliche Verhandlungstaktik, die Nutzung vorhandener Grundstücksreserven und die Aufwertung des Wohnungsbestandes unter dem Stichwort „Nachverdichtung", ergab das jüngste Symposium zur Zukunft des Wohnens.

ERNST KOCH

Fotos: Robert Newald

1 / „Rechtliche Querschnittsmaterie": Verfassungsjurist Heinz Mayer
2 / „Gutes Werzeugkisterl": Athur Kanonier, TU Wien
3 / Unterschiede im ländlichen Raum: Gerlind Weber, ehem. Boku Wien
4 / Auch positive Beispiele: Gerda Maria Embacher, Neue Heimat Tirol
5 / „Beachtliche Ressourcengewinne": Wolfgang Schön, WAG Linz
6 / Neuer Kommunalbau: Stadträtin Elke Kahr, Graz
7 / Beträchtlicher Polster: Michaela Trojan, Wohnfonds Wien
8 / Enorme Chancen im Bestand: Thomas Ritt, AK Wien
9/ Leicht optimistischer Blick: Josef Ostermayer, Sozialbau und GBV Wien
10 / Tischrunden im Schutzhaus Zukunft.
11 / Debatte der Politikerinnen Elke Kahr und Michaela Steinacker, mit Moderator Eric Frey.

Prinzipiell firmiert der Komplex Bodennutzung und Raumordnung als rechtliche Querschnittsmaterie. Dem Bund obliegen Entscheidungen über öffentliche Bereiche – wie etwa Verkehrswege, Kasernenareale, Bundesforste u.ä. – und „alles, was nicht Bundessache ist, ist Landessache", bringt es Verfassungsjurist Heinz Mayer auf eine föderale Kurzformel. Der Gesetzgeber habe „absoluten Vorrang" etwa bei Widmungsverfahren oder begleitenden Vertragsraumordnungen, heißt es. In der Praxis überantworten die Rahmenbedingungen der Länder den Gemeinden ganz gut bestückte „Werkzeugkisten" (A. Kanonier), deren Instrumente jedoch stark variabel zum Einsatz kommen.

Einflussmöglichkeiten von Kommunen auf Baulandbeschaffung kursieren seit Jahrzehnten und lauten auf Begriffe wie befristete Widmungen, Rückwidmungen, Um- und Zusammenlegungen, anteilsmäßige Zweckwidmungen für geförderten Wohnbau, Vorbehaltsflächen, An- und Rückverkauf durch Gemeinden, gerne ins Spiel gebracht werden diesbezügliche Modelle in Südtirol oder München. Nicht eruierbar sind sogenannte „Zwangsmaßnahmen" zur Eindämmung von Grundstücksspekulation, die Einlösung von Sanktionen bei Nichterfüllung von Verträgen oder gar Enteignungen (gegen Entschädigung). Rechtlicher Knackpunkt ist hierbei laut Heinz Mayer die Abwägung zwischen Eingriffen in private Eigentumsrechte und der Begründung eines „erheblichen öffentlichen Interesses". Ein erster in diese Richtung weisender Passus im Bodenbeschaffungsgesetz aus anno 1974 kam nie zur Anwendung, da das „Verhältnismäßigkeitsprinzip" seither als zu problematisch angesehen wird.

## Weite Themenbreite

Der skizzierte Handlungsspielraum von Ländern und Gemeinden beinhalte „viele Konjunktive", bestätigt Arthur Kanonier von der TU Wien. In der Regel werden Transaktionen und Preisbestimmungen durch Vertragsverhandlungen und örtliche Kommunikation gehandhabt. Die eigentliche Bodenbeschaffungspolitik sei dabei zwar ein wesentlicher Bestandteil,

4

5

6

die Situation bedürfe jedoch weiterer Zieldefinitionen in Bereichen wie Bestandsverdichtung, Leerstandsmanagement u.ä. Eine Themenliste, die von Gerlind Weber (Raumforschung und Raumplanung an der Boku Wien) gleich erweitert wurde: um den enormen Versiegelungsgrad in Landregionen, um die Präferenz zu geförderten Einfamilienhäusern, um die wachsende Konkurrenz durch (oftmals leerstehende) Anlegerwohnungen und um Unsicherheiten betreffend eine erhöhte Immobiliensteuer.

Auf der Basis einer Studie über Kommunen im ländlichen Raum – städtische Ballungszentren ausgenommen – filtert Weber Dringlichkeiten von Wachstumsgemeinden mit hoher Bauplatznachfrage und steigendem Wohlstandsniveau heraus, demnach situiert an Speckgürteln oder leistungsstarken Verkehrsrouten, oder von einer zwei-saisonalen Tourismusform geprägt. Ein enormer Überhang von bis zu 35 Prozent ungenutztem Bauland werde an diesen Orten registriert, während die Knappheit keineswegs in allen Landregionen ein Thema ist: „40 Prozent der Gemeinden wachsen nicht. Von diesen ist hier nicht die Rede.“ Sehr wohl beschäftigt die akute Wohnungsnachfrage und Preisentwicklung vor allem die Landeshauptstädte sowie deren Einzugsbereiche, sodass sich die Einladungspolitik zum 61. Wohnsymposium im Wiener Schutzhaus zur Zukunft als Rundblick auf aktuelle Maßnahmen und Entwicklungen urbaner Hot-Spots erweitern konnte. Als etwas unerwartete inhaltliche Innovation stellte sich im Laufe des Nachmittags eine argumentative Trennung von Notwendigkeiten im Wohnungsneubau und von Perspektiven zur optimierten Nutzung der „Bestandsverhältnisse“ heraus.

Beispiel Innsbruck, wo Grundstückspreise in lichte Höhen – in einem genannten Fall bis auf 5.400 Euro pro Quadratmeter – steigen: Die NHT-Manangerin Gerda Maria Embacher führte

7

8

9

positive Projekte in Kooperation mit der Stadtgemeinde an, die ihre Bodenpolitik weiterentwickelt, es mit Anteilsflächen für geförderten Wohnbau sowie mit der Unterstützung von Verdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen angeht, auch im Leerstandsbereich sei „einiges gelungen". Herzeige-Projekte dafür sind Südtirolersiedlungen, die altersgerecht und barrierefrei (Lifte) modernisiert werden, wobei zusätzliche Wohnangebote zu gewinnen sind – selbstredend in engster Abstimmung mit der ansässigen Bewohnerschaft.

## Rückgang von Einfamilienhäusern

Für das Land Tirol versicherte Embacher, sozialer Wohnbau wäre selbst in Tourismusgemeinden wie Kitzbühel möglich: „Beim Wohnungsneubau hängt alles vom Bürgermeister ab." Als Tiroler Gegentrend ist ein massiver Rückgang beim Bau von Einfamilienhäusern zu registrieren: „Jeder will es haben. Man kann es sich aber nicht mehr leisten."

Für die Stadt Linz, in der auf anderer Ebene einige Hochhausplanungen im publizistischen Disput stehen, präsentierte WAG-Vorsitzender Wolfgang Schön ebenfalls Projekte im Sinne von Baulandmobilisierung im Bestand. In concreto: In Linz-Oed ermöglicht eine „städtebauliche Gesamtentwicklung" durch Nachverdichtung und Dachgeschoßaufbauten 241 neue Wohnheiten, was einem Plus von zehn Prozent entspricht. Das Pilotprojekt Linz-Bindermichl hat in einer Arbeitersiedlung der ehemaligen Hermann-Göring-Werke die Aufstockung des Bestandes von 154 um 48 Wohneinheiten sowie die Ausstattung mit barrierefreien Liften und privaten, Loggia-ähnlichen Freiflächen zum Ziel. Für den gesamten Stadtteil sieht man ein Potenzial von rund 650 zusätzlichen Wohnungen – ein Plus von 33 Prozent.

Mögliche Ressourcengewinne – so bilanziert Schön – seien „quantitativ wie qualitativ beachtlich", wobei die soziale Durchmischung und die Verbesserung der Wohnqualität für die bestehende Bewohnerschaft im Vordergrund stünden. Voraussetzungen dafür seien ausführliche Untersuchungen für jedes Vorhaben, intensive Beschäftigung mit den Mietern (vor der viele Akteure zurückscheuen) und das kooperative Einvernehmen mit der Gemeinde.

Neue Wege für die Steirische Landeshauptstadt skizzierte die Grazer Stadträtin Elke Kahr (KPÖ). Erstmals sei es dem Wohnbau-Ressort gelungen, Grundstücke selbst zu erwerben und zu bebauen, auf der Agenda stehen 1.000 neue und zukünftig nochmals so viele Einheiten auch in Stadtteilen, wo bislang kein kommunaler Wohnraum entstanden war. In der politischen Schlussdiskussion mit Michaela Steinacker (ÖVP) brachte Kahr zudem den Aspekt eines reformierten Mietrechts mit Obergrenzen aufs Tapet (siehe hiezu die Beilage Standard-Wohnen).

## Wiener Potenziale

Die Bundeshauptstadt – dies berechnen sämtliche Analysten und Praktiker – ist mit einem Bedarf von zusätzlichen 9.000 bis 10.000 leistbaren Wohnungen jährlich belastet. Unbestritten und von allen „Playern" auf dem Wohnungsmarkt vielfach publiziert, sind die Bau- und Grundstückskosten um ein Vielfaches gestiegen und somit Hauptverursacher des massiven Nachholbedarfes. Etwas überraschend stellten dennoch gleich mehrere Exponenten die Nutzungsmöglichkeiten des „Vorhandenen" in den Vordergrund: Michaela Trojan, Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien verwies auf die Verfügbarkeit von 2,7 Millionen. Quadratmetern Baugrund – ein „Superpolster, der allerdings auf Dauer nicht reichen wird". Konzentrieren wolle man sich derzeit „auf jene Flächen, die gewidmet sind", auf neue städtebauliche Verträge und „Bodenumlegungsverfahren". Auf der Agenda bleiben soll zudem der auf 4.000 Einheiten präliminierte Bau von neuen Gemeindewohnungen.

Ein enormes, unterschätztes Potenzial sieht Thomas Ritt (Ökonom AK Wien) in der Perspektive „Nachverdichtung". In der Bundeshauptstadt stehen nicht nur über 600.000 Sozialwohnungen, es offerieren sich darüberhinaus viele ungenutzte öffentliche Flächen etwa an aufgelassenen Märkten und vielem mehr. Deren Verwertung ohne neuen Grundbedarf erfolge jedoch – so Ritt mit Bezug auf eine Studie aus 2018 – „zu wenig, zu unsystematisch". Als große Chance betrachtet wird die Aufmöbelung von großen Anlagen aus den 1960-er und 1970-er Jahren mit ihrem Sanierungsbedarf und teils zu groß gewordenen Wohnungen. Insgesamt eine Schiene, die auch auf Zuspruch der Symposiums-Teilnehmer stieß – siehe die in Tischgesprächen entwickelten Vorschläge an die Politik.

Einen „gewissen optimistischen Blick" erkennt trotz der hohen Neubau-Notwendigkeiten auch Josef Ostermayer, Sozialbau-Chef und Obmann der Wiener Gemeinnützigen. „Wie geht Wien mit seinen eigenen Gründen um", lautet seine Frage, und welche Faktoren hätten den hohen Nachholbedarf in der stark wachsenden Metropole erzeugt?

Zuallerst: Es seien, wie bereits erwähnt, viele Flächen vorhanden, die auf ihre Widmung warten. Ursacher hiefür finden sich unter anderem in „überschiessend gehandelten" UVP-Verfahren, in hohen Anforderungen an Infrastruktur und deren Kosten, die zu einer Widmung erst dann führen, wenn technisch und sozial rundum vorgesorgt ist. Zukünftige Perpektiven sieht Ostermayer in einem ausgebauten System von Baurechten, das eine Limitierung von Grundstückskosten ermöglicht – im übrigen auch bei Verlängerungen im Altbestand, für welchen dann Sanierungs/Modernisierungsprojekte forciert werden könnten. Gesetzlich und in der Praxis sei an der Optimierung städtebaulicher Verträge und an der Fixierung von Anteilsreservierungen für den geförderten Wohnbau zu arbeiten. Erste Nachweisbeispiele gebe es hiefür bereits – und dass Wien weiterhin rasant wächst, daran besteht wohl kein Zweifel.

## Neue Schiene Nachverdichtung

Weder Anreize noch sonderliche Eingriffe empfahlen die traditionellen Tischrunden der Politik auf die Frage, auf welchen Wegen diese neues Bauland für den Wohnbau mobilisieren könne. In den Vordergrund rückte etwas unerwartet eine Besinnung auf die Wirkungsweise optimierter Bestandsnutzung ohne neue Grunderfordernisse.

10

Fotos: Robert Newald

**Tisch 6** | 13 Punkte
Platz 1,
**Siegerslogan:**
**Widmungskategorie soziale Nachverdichtung**

Präsentation:
Andreas Dominko,
Gewog - Neue Heimat

**Tisch 4** | 9 Punkte
Platz 2, Slogan:
**Öffentliches Baurecht statt Enteignung**

Präsentation:
Gilbert Pomaroli,
NÖ-Landesregierung

**Tisch 8** | 8 Punkte
Platz 3, Slogan:
**Leistbarer Wohnbau als Pflicht**

Präsentation:
Alexandra Koller,
Alpenland

**Tisch 2** | 2 Punkte
Slogan:
**Vom Baurecht zum „Freiland"**

Präsentation:
Dietmar Steiner,
früher AzW

**Tisch 1** | 3 Punkte
Slogan:
**Der geförderte Wohnbau ist DAS öffentliche Interesse**

Präsentation:
Andreas Weikhart,
Wien-Süd

**Tisch 5** | 3 Punkte
Slogan:
**Gebt den Wohnungssuchenden eine Stimme**

Präsentation:
Gabriele Aigner-Tax,
Wohnservice Wien

**Tisch 9** | 6 Punkt
Slogan:
**Mitwirkungspflicht für Grundeigentümer**

Präsentation:
Klaus Wolfinger,
Consulting/Bauträger

**Tisch 3**| 3 Punkte
Slogan:
**Baulandmobilisierung über politische Grenzen**

Präsentation:
Michael Wildmann, Arch.
grundstein

**Tisch 10** | 7 Punkte
Slogan:
**Bestand statt Freiland**

Präsentation:
Gerda Maria Embacher,
Neue Heimat Tirol

**Tisch 7** | 1 Punkte
Slogan:
**Nachverdichtung auf den Dächern**

Präsentation:
Xaver Marschalek,
Architekt FOAM ZT

**Tisch 11** | 1 Punkte
Slogan:
**Schutzzonen aufweichen**

Präsentation:
Norbert Gschöpf,
Wien-Süd

11