

Gemeinderatsklub der GRÜNEN
Gemeinderatsklub der SPÖ
Alternative Liste Innsbruck (ALI)

Herrn Bürgermeister
Georg Willi

im Hause

Innsbruck, am 06.09.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Mitglieder des GRÜNEN- und des SPÖ-Gemeinderatsklubs sowie die Alternative Liste Innsbruck (ALI) beantragen, nach Stadtrecht § 20 Abs. 1 einen Gemeinderat zu nachstehendem Verhandlungsgegenstand binnen einer Woche einzuberufen:

**Umsetzung des Beschlusses des Gemeinderates vom 24.05.2017
(MagIbk/19537/SP-OE-Ö25/1) im Hinblick auf die dort aufgelisteten
Vorbehaltungsflächen zur Mobilisierung von Baulandreserven.**

Das Meinungsbild in Sachen Vorbehaltungsflächen dürfte sich seit den Festlegungen des Gemeinderates vom 24. Mai 2017 geändert haben. Die für leistbares Wohnen in Innsbruck zentrale Frage des Ausweisens von Vorbehaltungsflächen muss durch eine Beschlussfassung im Innsbrucker Gemeinderat im Sinne der Planungssicherheit für den 2. Entwurf des Örtlichen Raumordnungskonzeptes rasch geklärt werden.

Damals wurde über diese Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte, vorgetragen vom Ausschussvorsitzenden Mag. Lucas Krackl, abgestimmt. Sie lautete:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, die Auflage des Entwurfs der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts (ÖROKO) der Landeshauptstadt Innsbruck, Nr. ÖROKO 2.0, Bereich Gesamtstadt Innsbruck (als Fortschreibung des ÖROKO 2002), gemäß § 31a TROG 2016, zu beschließen.“

Der Gemeinderat ist dieser Empfehlung mit großer Mehrheit (gegen 6 Stimmen von RUDI und FPÖ) gefolgt.

Im damaligen Verordnungstext wurde auf S. 18 die gesetzliche Grundlage samt Kriterien für die Festlegung ausführlich beschrieben. Im Anhang 3 (Tabelle 7) wurden 28 Vorbehaltungsflächen aufgelistet.

Die Stadtplanung begründete im Gemeinderat vom 24.05.2017 die verschiedenen Maßnahmen einschließlich Vorbehaltungsflächen so (Auszüge):

„Für den Wohnungsbedarf wurde ... eine Bandbreite von 6.500 bis 7.000 zusätzlichen Wohnungen für die nächsten zehn Jahre festgelegt. Weiters wurde die Zielsetzung formuliert, 50 % dieser Anzahl durch Verdichtung und Umstrukturierung im bestehenden

Siedlungsgebiet zu entwickeln, die anderen 50 % durch Mobilisierung vorhandener Baulandreserven oder durch Erweiterungen. ...

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte hat einen Schwerpunkt hinsichtlich Mietwohnungen beschlossen. Die Festlegung von Vorbehaltungsflächen für geförderten Wohnbau ist ein neues Thema in diesem ÖROKO. Das TROG 2011 hat schon die Möglichkeit vorgegeben, für sehr lange schon bestehende Baulandreserven in einem etwas größeren Umfang Vorbehaltungsflächen für geförderten Wohnbau festzulegen. Das soll die/den EigentümerIn ermuntern, diese Flächen innerhalb von zehn Jahren an Wohnbauträger für geförderten Wohnbau oder an die Stadt Innsbruck zu veräußern. Andernfalls wäre eine Rückwidmung das Resultat. Für die einzelnen BE-Gebiete werden die Anteile von gefördertem Wohnbau festgelegt. Sie werden prozentual angegeben. Bei der Festlegung geförderter Wohnbau geht das bis annähernd 100 %. "

Das Tiroler Raumordnungsgesetz legt fest:

§ 31 Tiroler Raumordnungsgesetz:

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind ... Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde ... zu treffen. ... Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen: ...
d) das Höchstmaß jener Grundflächen, die ... der Befriedigung des Wohnbedarfes als Bauland oder als Vorbehaltungsflächen nach § 52a gewidmet werden dürfen... und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

...
(2) Als Grundflächen, die als Vorbehaltungsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen ..., sind ... Grundflächen heranzuziehen, die im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds (§ 97) und von Bauträgern stehen, die geförderte Wohnbauten errichten.

(3) Sofern Grundflächen im Sinn des Abs. 2 nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung stehen, sind unbebaute Grundflächen, die im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger stehen, heranzuziehen. Bei der Auswahl dieser Grundflächen ist auf den Grad ihrer Eignung für den geförderten Wohnbau, insbesondere im Hinblick auf die Lage, die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen Bedacht zu nehmen. Bei Grundflächen im Bauland ist überdies der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind solche Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Grundflächen im Bauland dürfen weiters nur im Ausmaß von höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehenden Grundflächen im Sinn des Abs. 1 lit. d herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m² unberührt bleiben müssen. Grundflächen im Bauland, die im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² nicht übersteigt, dürfen nicht herangezogen werden.

Das Raumordnungsgesetz verlangt also Vorbehaltungsflächen, die in einem Stufenplan auszuweisen sind: zuerst die Flächen im Eigentum der Gemeinde, dann jene des Tiroler Bodenfonds, dann die der sozialen Wohnbauträger. Reichen diese Flächen nicht aus – und das ist in Innsbruck unbestritten – ist auf die Flächen von anderen Personen oder Rechtsträgern zu greifen. Dabei sind jene vorrangig heranzuziehen,

die seit über 15 Jahren unbebaut sind und sich der Lage und Größe nach eignen. Bei diesen Flächen dürfen maximal 50 % für den geförderten Wohnbau gewidmet werden.

Mit diesem Instrument würde auf Vorbehaltflächen der Baulandpreis von über 1.000 € auf die vom Land festgelegten 416 €/m² gedämpft. Diese Maßnahme wäre in unserer Stadt mit stark steigenden Grundstückspreisen eine wichtige Voraussetzung für leistbares Wohnen.

Seit dem 24. Mai 2017 hat sich das Bild aber verändert. Inzwischen hat sich der Ausschuss mehrheitlich mit Stimmen von FI, FPÖ und ÖVP **gegen** die Ausweisung der im damaligen Anhang 3 (Tabelle 7) des Verordnungstextes aufgelisteten 28 Vorbehaltflächen ausgesprochen. Ein Abgehen vom Gemeinderatsbeschluss vom 24. Mai 2017 kann aber nur der Gemeinderat selbst beschließen.

Wir greifen daher die Empfehlung des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte, Mag. Krackl, auf, einen Gemeinderat zu diesem Thema einzuberufen.

Mit freundlichen Grüßen