



## Vorbehaltsfläche geförderter Wohnbau – Best Practise (?) aus Tirol

Spätestens seit der Pressekonferenz von Noch-Planungssprecher Christoph Chorherr (Grüne) und Stadträtin Kathrin Gaal (SPÖ) im August dieses Jahres ist die Widmungskategorie „Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau“ medial in aller Munde und wird als DIE Errungenschaft der Ende November noch zu beschließenden Wiener Bauordnungsnovelle im Kampf gegen steigende Grundkosten und damit Wohnungspreise bezeichnet. Doch ist diese Idee wirklich so neu?

Prof. Dr. Daniel Köll, MSc, Leiter Geschäftsbereich Recht und Verkauf NEUE HEIMAT TIROL

**E**in kurzer Blick über die Wiener Landesgrenzen hinaus in die anderen Bundesländer (mit einem kleinen Schwerpunkt in Bezug auf Tirol) soll darüber Aufschluss geben:

Das **Vorarlberger Raumplanungsgesetz** enthält bis dato im § 20 lediglich eine allgemeine Widmungskategorie „Vorbehaltsfläche“, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen soll oder für solche voraussichtlich in den nächsten 20 Jahren benötigt wird. In der derzeit in Ausarbeitung befindlichen Novelle soll jedoch eine Klarstellung dahingehend erfolgen, dass zu den angeführten Zwecken des Gemeinbedarfs „auch der gemeinnützige Wohnbau“ zählt. Eine Preisbindung (Deckelung) bei einem möglichen Verkauf dieser Grundstücke ist damit jedoch noch nicht mitumfasst und müsste wohl über die Vertragsraumordnung im § 38a geregelt werden.

Im **Salzburger Raumordnungsgesetz 2009** findet sich seit dem 1. 1. 2018 im § 42 die Widmungskategorie „Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau“. Dabei ist in der Kennzeichnung bereits die Mindest-

anzahl an zu errichtenden förderbaren Wohnungen oder alternativ die Mindestanzahl der förderbaren Nutzquadratmeter festzulegen. Der darin enthaltene Verweis auf das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 samt der dazu erlassenen Verordnung stellt auch die notwendige Preisbindung im Sinne von höchstzulässigen Grundkosten sicher.

Das **Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995** sieht in seinem § 7 Abs 2 ebenfalls eine Vorbehaltsflächenwidmung zur „Errichtung von förderbaren Wohngebäuden nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz“ vor. Mit diesem Verweis auf die Wohnbauförderungsbestimmungen ist zwar die Einhaltung diverser Vorgaben (z.B. Deckelung der Gesamtbaukosten, usw.), jedoch keine Preisbindung in Bezug auf die höchstzulässigen Grundkosten verbunden.

Nach § 37 des **Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010** können Gemeinden Vorbehaltsflächen „für den förderbaren Wohnbau iS des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993“ ausweisen. Durch diesen Verweis ist in Bezug

auf die höchstzulässigen Grundkosten auch hier die gewünschte Preisbindung bereits geltendes Recht.

Das **Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994** enthält zwar im § 19 Regelungen betreffend „Vorbehaltsflächen“, jedoch nicht in Bezug auf den förderbaren Wohnbau. In seinem § 22 („Widmungen im Bauland“) sieht es jedoch die Möglichkeit der Widmung von „Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens 3 Geschosse über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäuden in verdichteter Bauweise“ vor. Eine Preisobergrenze für die Grundkosten ist hier nur beim Abschluss einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung (Vertragsraumordnung) gemäß § 16 vorgesehen, der von „der Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts“ ausgeht.

Im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014** sieht derzeit überhaupt keine Regelung in Bezug auf Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vor.

Das **Burgenländische Raumplanungsgesetz** sieht ähnlich wie Oberösterreich zwar die Möglichkeit der Widmung von Vorbehalts-

flächen vor, jedoch nicht für den förderbaren Wohnbau. Nach § 14 („Bauland“) können jedoch gesondert „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ ausgewiesen werden. Trotz des ebenfalls enthaltenen Verweises auf das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2005 ist aber keine Preisbindung in Bezug auf höchstzulässige Grundkosten gegeben.

### Tirol:

Das Tiroler Raumordnungsrecht beinhaltet seit Jahrzehnten Regelungen in Bezug auf Widmungen für den förderbaren Wohnraum. Bereits im Jahr 1983 regelte der § 12 Abs 3 des **Tiroler Raumordnungsgesetzes**, dass Teile des Wohngebietes festgelegt werden, auf denen nur „Wohnbauten errichtet werden dürfen, [...] die nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sind.“ Mit der Novelle 1994 wurde diese Widmungskategorie schließlich von einer neuen Art der Vorbehaltsflä-

che für jene des „objektgeförderten Wohnbaus“ abgelöst (heute „geförderter Wohnbau“).

Die derzeitige Landesregierung arbeitet an einer Novelle zum Raumordnungsgesetz und soll u.a. der vormals enthaltene Begriff des „objektgeförderten Wohnbaus“ wieder eingefügt werden, wodurch (wieder) klargestellt ist, dass sowohl die Grund-, als auch die Baukosten iS des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes angemessen (= nach oben hin betraglich gedeckelt) sein müssen und daher 100% der zu errichtenden Wohnungen aus Mitteln der Wohnbauförderung (Darlehen und Annuitätenzuschuss) gefördert werden. Durch den bisherigen weiter gefassten Begriff des geförderten Wohnbaus konnten zB auch Wohnungen im Rahmen der „Subjektförderung“ (keine Deckelung der Grundkosten) errichtet werden, welche mit (hochpreisigen) freifinanzierten Wohnungen im gleichen Bauvorhaben Quersubventioniert wurden. Bei den zumeist auf

Gewinnorientierung/-maximierung arbeitenden gewerblichen Bauträgern wird die geplante Änderung auf eher wenig Gegenliebe stoßen. In Tirol sind bis dato in 56 (der insgesamt 279) Gemeinden 93 Flächen als „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ ausgewiesen worden, teilweise sind diese bereits bebaut, teilweise noch un bebaut.

### Fazit:

Der künftig in Wien eingeschlagene Weg der Vorbehaltsflächenwidmung für den geförderten Wohnbau (samt Preisobergrenze für die Grundkosten) ist österreichweit und speziell in Tirol kein Novum. Es wird aber wie so oft erst die Praxis zeigen, ob das in die Hand gegebene Instrument realpolitisch auch angewendet wird, oder ob – ähnlich wie derzeit in Innsbruck – die Widmung von Privateigentum für Zwecke des geförderten Wohnbaues zu ideologischen Grundsatzdiskussionen führt und daher keine Mehrheiten zu finden sind.



Das PLUS für Immobilienverwaltungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.



www.domizilplus.at