



Verantwortung

ERDE

1.7.22
Gand
32/2022

Gaby Krasemann
Verantwortung Erde
Willroiderstraße 9
9500 Villach

An den
Magistrat der Stadt Villach
Rathaus
9500 Villach

Villach, am 24.6.2022

Selbstständiger Antrag an den Gemeinderat gemäß §41 Villacher Stadtrecht:

„Betrifft: Befristete Bausperre für private Wohnanlagen“

Die Zahlen der jüngst veröffentlichten „Studie zum Wohnungsmarkt in Villach“ sprechen eine klare Sprache: über 3.000 Wohneinheiten stehen in Villach ungenutzt leer. Gleichzeitig ist laut einem Bericht der Kleinen Zeitung vom 06.05.2022, der sich auf die neuesten Zahlen der Statistik Austria beruft, die Anzahl der Hauptwohnsitze sogar rückläufig.

Es ist also von einem beträchtlichen Überhang an Wohnraum auszugehen, natürlich nicht in allen Größen und Segmenten. Insbesondere die Projekte von privaten Immobilienentwickler*innen im Zusammenspiel mit günstigen Krediten und hohen Renditeaussichten haben die **Grundstückspreise in den letzten Jahren in ungeahnte Höhen geschraubt – normale Häuslbauer und Genossenschaften haben das Nachsehen**, finden oft keinen leistbaren Grund und Boden und müssen in Stadtrandlagen oder gar in die Nachbargemeinden ausweichen. Man sieht es an den Wachstumsraten von Finkenstein und Treffen. Die Studie verweist im Gegenzug auf eine nur geringe Bautätigkeit von Genossenschaften, die den Großteil von stark nachgefragtem, leistbarem Wohnraum in Villach errichten.

Hier kann die Stadt Villach lenkend eingreifen: Zum einen durch einen Umwidmungsstopp für Grünflächen – damit steigt der Verwertungsdruck auf die bestehenden Bauflächen. Zum anderen gilt es zu verhindern, dass diese Flächen spekulativ verwertet werden. Durch eine Bausperre für private Immobilienentwickler wird der Zugang zu leistbaren Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau und andere Stadtentwicklungsprojekte gesichert (vgl. auch **Beschlussvorlage zur Errichtung eines Bodenfonds zur Stadtentwicklung**). Im Zuge der vertiefenden Bestandsanalyse zum ÖEK soll diese Maßnahme eine Evaluierung erfahren.

Die vielen Neubauprojekte am Stadtrand und auf der grünen Wiese, sind nicht nur nicht bedarfsgerecht – sie entsprechen auch oft nicht dem Ortsbild und stehen vielen anderen stadtplanerischen Zielen entgegen, die das neue Raumordnungsgesetz vorgibt. **Wenn während der Planungsphase weiter Baubewilligungen ausgesprochen werden, besteht die Gefahr, dass die Bauvorhaben die den noch zu erarbeitenden Planungszielen des ÖEK entgegenstehen.** So sieht das neue Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG) die Notwendigkeit einer Bausperre im Zuge der Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) ausdrücklich vor.



In Anbetracht der schon jetzt verknappten Ressource Boden, muss die Stadt Villach verstärkt auf die bedarfsgerechte Nutzung achten. Mit der Sanierungsinitiative (vgl. **Anträge zu Beratung, Förderung und Kommunalbürgerschaft**) kann der Bestand in die Nutzung zurückgeführt werden – mit dem Fokus auf leistbaren Wohnraum wird nun die Neubautätigkeit gelenkt.

Die Folge wäre zwar eine vorübergehende Stagnation am Markt für Eigentumswohnungen – hier wird aber v.a. der Bedarf von Anlegern in Betongold gestillt. Darauf weisen auch die Zahlen zu den Nebenwohnsitzen hin, die in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Für die Deckung des Wohnraumbedarfs der Villacher Bevölkerung ist dieses Segment jedoch nicht geeignet. Die Preise für neu-gebaute Eigentumswohnungen sind allein in den letzten 2 Jahren laut WKÖ und Exploreal um 20% gestiegen und für durchschnittlich verdienende Familien nicht leistbar.

Es ergeht folgender **Antrag**:

Der Gemeinderat möge beraten und beschließen:

Die zuständigen Abteilungen werden beauftragt zu überprüfen, inwieweit die Stadt Villach bis zum Abschluss der Arbeiten am Örtlichen Entwicklungskonzept eine Bausperre für alle Projekte erlassen kann, die mehr als sechs Wohneinheiten vorsehen. Darüber hinaus soll auch nach Möglichkeiten gesucht werden, wie geförderte Wohnbauten der gemeinnützigen Wohnbauträger von dieser Bausperre ausgenommen werden können. Die Ergebnisse dieser Überprüfung werden dem Gemeinderat zur weiteren Beratung vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Gaby Krasemann

Verantwortung Erde

Unterschrift: