

Initiativantrag
der sozialdemokratischen Abgeordneten
betreffend
preisdämpfende Mobilisierung von gewidmetem Bauland

Gemäß § 25 Abs. 6 Oö. LGO 2009 wird dieser Antrag als dringlich bezeichnet.

Der Oö. Landtag möge beschließen:

Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, dem Oö. Landtag eine Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes vorzulegen, die klare und verbindliche gesetzliche Regelungen für alle Gemeinden beinhaltet, mit denen sichergestellt wird, dass unbebautes Bauland entweder bebaut oder einer Rückwidmung zugeführt wird.

Begründung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Baugrundstücke mit einem Ausmaß von 600 m² – 800 m² liegt laut Immobilienpreisspiegel 2022 der Wirtschaftskammer in sehr guter Lage in Oberösterreich zwischen € 104 (Bezirk Schärding, + 11 % zum Vorjahr) und € 838 (Linz Stadt, + 20 % zum Vorjahr). Laut Statistik Austria haben sich die Baugrundstückspreise seit dem Jahr 2015 um rund ein Drittel in Oberösterreich verteuert. Wie veröffentlichten Fachartikeln zu entnehmen ist, steigen die Immobilienpreise gegenwärtig tendenziell weiter an. In unserem Bundesland waren mit Jahresbeginn 2023 ca. 62.426 ha als Bauland gewidmet. Davon waren 11.046 ha (rund 18 %) unbebaute Baulandreserve. Der jährliche Zuwachs an gewidmetem Bauland durch Neuwidmung beträgt innerhalb der letzten 5 Jahre jährlich zwischen 220 ha und 380 ha.

Trotz kontinuierlicher und aus Gründen des Klimawandels teils fraglicher Baulandneuwidmungen wird bereits seit vielen Jahren gewidmetes Bauland nicht seinem gewidmeten Zweck zugeführt, sondern als Spekulationsobjekt zurückgehalten. Das lohnt sich aufgrund der enormen jährlichen Preissteigerungen für die jeweiligen Eigentümer:innen. Für bauwillige Jungfamilien wird die Suche nach geeigneten, leistbaren Bauparzellen umso schwieriger. Vielfach gibt es bei den Inhaber:innen von unbebauten Bauparzellen gar keine Bereitschaft zum Verkauf, weil der bloße Wertzuwachs durch Zuwarten die profitabelste Form der „Bewirtschaftung“ des unbebauten Baulands ist.

Hinzu kommt, dass derzeit vermehrt Baulandwidmungen mit Einschränkungen durch Baulandsicherungsverträge vorliegen und andererseits Baulandwidmungen aus der Vergangenheit ohne Verpflichtungen für die Grundeigentümer bestehen.

Ob bei einer Baulandwidmung ein Baulandsicherungsvertrag mit Fristen für eine Bebauung und Folgen bei Nichtbebauung und anderen Inhalten vereinbart wird, das hängt letztlich vom Willen der Mehrheit im Gemeinderat in der jeweiligen Gemeinde ab. Um für eine Gleichbehandlung aller Bauwilligen, Baulandeigentümer:innen und Gemeinden zu sorgen, treten die unterzeichneten Abgeordneten dafür ein, dass die Landesregierung einen Gesetzestext zur Novelle der OÖ. Raumordnung vorlegt, der insbesondere folgende Best-Practice-Regelungen aus einer Zusammenschau der rechtlichen Regelungen in anderen Bundesländern (Burgenland, Niederösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg) zur Baulandmobilisierung beinhaltet und die Oö. Raumordnung dahingehend ändert:

- Gewidmete Baulandflächen werden mit einem Ablaufdatum versehen, durch das ein entschädigungsfreies, automatisches Rückwidmen nach 7,5 Jahren (Überarbeitung Flächenwidmungsplan) ausgelöst wird.
- Sollte gewidmetes Bauland, im vorgeschriebenen Zeitraum nicht widmungskonform genutzt werden, dann wird die Fläche grundsätzlich ohne Entschädigungsanspruch in Grünland gewidmet.
- Ist eine derartige (Rück)Widmung in Grünland nicht im Sinne der Gemeinde, weil sich die betroffenen Flächen zum Beispiel zur Nachverdichtung eignen, dann soll nach drei Jahren eine jährliche Infrastrukturabgabe eingehoben werden, die auf den ortsüblichen Grundpreis abstellt. Die Erträge aus der Infrastrukturabgabe sollen in einen zu errichtenden Bodenfonds fließen, aus dem die Gemeinden Baulandsicherungsmaßnahmen und Sozialwohnbaumaßnahmen finanzieren können.

Es geht hier insgesamt um eine Verknüpfung einer Widmung mit Auflagen, die ein spekulatives Horten von Bauland verhindern und Bauwilligen leistbaren Baugrund leichter zur Verfügung stellen soll.

Linz, am 18. April 2023

(Anm.: SPÖ-Fraktion)

Strauss, P. Binder, Haas, Schaller, Knauseder, Engleitner-Neu, Höglinger, Heitz, Margreiter