



DR. MANFRED HAIMBUCHNER

LANDESHAUPTMANN-STELLVERTRETER

Ergeht per E-Mail an:

LTDion.Post@ooe.gv.at

Herrn Landtagsdirektor

Dr. Wolfgang Steiner

Linz, am 24. Oktober 2024

Petition der Stadt Linz betreffend „Sanierungen besser fördern“;

Sehr geehrter Herr Landtagsdirektor Doktor Steiner!

Zur Petition der Landeshauptstadt Linz betreffend „**Sanierungen besser fördern**“ nehme ich als Wohnbaureferent wie folgt Stellung:

Es entspricht nicht der Tatsache - wie die Resolution suggerieren möchte - dass Sanierungen und Aufstockungen in Oberösterreich schlechter gefördert würden als Abriss und Neubau. Ich habe mich bereits vor Jahren des Themas der Nachverdichtung und auch der von vielen wenig beachteten und vernachlässigten „Vorverdichtung“ – also bereits im Zeitpunkt der Planung und Errichtung eines Gebäudes eine effiziente Gestaltung zu erreichen - angenommen.

So habe ich bei Neuerrichtungen – sowohl „auf der Grünen Wiese“ als auch bei Abriss mit anschließendem Neubau - Vorgaben für effiziente Gebäudehüllen und zur Bebauungsdichte eingeführt, u.a. die Vorgabe, dass Gebäude des mehrgeschoßigen Wohnbaus zumindest drei Vollgeschoße aufweisen müssen und bei der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ zumindest eine Bebauung mit vier Vollgeschoßen möglich sein muss, um durch die Wohnbauförderung förderbar zu sein. In der Praxis stellt sich oftmals heraus, dass Städte und Gemeinden Schwierigkeiten mit diesen Vorgaben haben, da sie bei Widmungen zu wenig beachten, in welchen Stadtteilen größere Bebauungsdichten verträglich sind, um andere Bereiche der Gemeinde frei von Versiegelung halten zu können und dennoch den Menschen den geforderten und erforderlichen Wohnraum anbieten zu können. Besonders in Städten und



DR. MANFRED HAIMBUCHNER

LANDESHAUPTMANN-STELLVERTRETER

im Zentralraum verwundert es mich immer wieder, wenn dichtere und höhere Bebauungen durch Bebauungspläne weitgehend verhindert werden.

In der Sanierungsförderung wurde in meiner Zuständigkeit überhaupt erst die Möglichkeit für Abbruch mit anschließendem Neubau eingeführt und mit Aufstockungen bezüglich der Förderhöhe gleichgestellt. Im Sinne der Nachverdichtung in zentralen Lagen und zur Reduktion des Verbrauchs landwirtschaftlicher und naturnaher Flächen wird es aber notwendig sein, die Förderlandschaft auch im Sinne der Nutzung gewerblicher und industrieller Brachflächen für den Wohnbau weiter zu entwickeln. Wir werden zukünftig unsere Städte und Gemeinden nicht mehr in die Breite ausdehnen können, sondern müssen mehr zentrumsnahe Lücken schließen und vor allem Möglichkeiten nutzen, in die Höhe zu bauen um den zukünftigen Wohnbedarf decken zu können. Unsere Städte und Gemeinden werden in Folge der wachsenden Bevölkerung und dem dadurch steigenden Wohnbedarf ihr Orts- und Erscheinungsbild anpassen müssen. Dies betrifft insbesondere den Zentralraum.

Richtigerweise erkennt die Petition, dass Aufstockungen „nicht leicht möglich“ und eher schwer umzusetzen sind – allein der Adressat der Petition ist dabei der Falsche. In der Praxis zeigt sich, dass weniger die Wohnbauförderung derartige Vorhaben erschwert, sondern Finanzierungsfaktoren wie die durch die hohe Inflation erforderlichen Zinserhöhungen der EZB, technische Herausforderungen oder insbesondere Vorgaben der Kommunalpolitik in den Bebauungsplänen. So wird mir beispielsweise oftmals berichtet, dass viele mehrgeschossige Wohnbauten der 30er und 40er Jahre in Linz technisch gut aufstockbar wären, dies zu tun auch im Sinne der Wohnraumnachfrage notwendig wäre, jedoch die Stadt auf dem Rücken bzw. auf Kosten der Bewohner des sozialen Wohnbaus ihr Parkraumproblem vor Ort an die Bauträger auslagert. Wenn Städte und Gemeinden Tiefgaragen als Voraussetzung für Aufstockungen vorschreiben, verhindern sie die Nachverdichtung und verteuern das Wohnen. Tiefgaragenplätze werden mit den Wohnungen gemeinsam finanziert und sind selbst von jenen Bewohnern zu mieten, die sie nicht benötigen (anderenfalls bliebe der Bauträger auf den Parkplätzen und Kosten sitzen). Besonders in Städten mit einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz ist dies nicht nachvollziehbar.

So wie ich gerne die Förderangebote der Wohnbauförderung laufend evaluiere und an sich verändernde Anforderungen – sei es der Zinslandschaft, der Normen oder der gesellschaftlichen Bedarfe - anpasse, lade ich auch die Landeshauptstadt Linz dazu ein, ihre Vorgaben zu hinterfragen und beispielsweise generell und insbesondere in mehreren



DR. MANFRED HAIMBUCHNER

LANDESHAUPTMANN-STELLVERTRETER

Stadtteilen höhere Bebauungen zuzulassen und auch die Praxis, bei Aufstockungen zusätzliche Stellplätze für Autos vorzuschreiben, zu überdenken, um die Nachverdichtung, welche für die Wohnraumdeckung ihrer Stadt erforderlich ist, zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen!

Ihr