



Bodenpolitik und leistbares Wohnen

Weisung zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses und zur Schaffung von leistbarem Wohnraum im Rahmen von Raumordnungsverfahren

Im Arbeitsübereinkommen 2024 – 2029 ist unter den vielfältigen gesellschaftlichen Ansprüchen an die Stadt Salzburg jener nach Raum für leistbares Wohnen und für Arbeiten bzw. Gewerbe sowie die Aufwertung von mindergenutzten Flächen als besonders drängend festgehalten. Die Stadt bekennt sich zu einer Bodenpolitik, die Verantwortung für das Gemeinwohl bei Wohnen und Arbeit bzw. Gewerbe übernimmt.

Großer Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum. In diesem Sinne steht die Schaffung geförderter Mietwohnungen im Fokus des Arbeitsübereinkommens 2024-2029. Darin wird als Ziel beim förderbaren Gesamtwohnungsbau ein Wert von mindestens 75% geförderte Mietwohnungen festgehalten. Dieses Ziel gilt es bei allen bodenpolitischen Überlegungen prioritär zu verfolgen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind alle vorhandenen Instrumente im Sinne einer aktiven Bodenpolitik zu nutzen. Bei allen planerischen und bodenpolitischen Überlegungen stellt das öffentliche Interesse – vor allem im Sinne der Schaffung von leistbarem Wohnraum – die Voraussetzung für die Änderung von rechtlichen Rahmenbedingungen [Flächenwidmungsplan (FWP) und Bebauungspläne(BPL)] dar. Dieses öffentliche Interesse ist durch hoheitsrechtliche Instrumente der Raumordnung und -planung sowie ergänzend mit privatrechtlichen Mittel wie z.B. Raumordnungsvereinbarungen gem. § 18 ROG 2009 sicherzustellen.

Das öffentliche Interesse wird neben dem Arbeitsübereinkommen 2024-2029 durch politische Beschlüsse (Stadtsenat, Ausschüsse, Gemeinderat), Entscheidungen und Verfügungen definiert. Bezüglich des Themenbereichs Raumplanung und Bodenpolitik stellen übergeordnet insbesondere die Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts, des Sozialleitbilds, des Wohnungsleitbilds, der Kulturstrategie, der Wirtschaftsstrategie sowie die darauf aufbauenden rechtlichen Vorgaben der Stadt (zum Beispiel Flächenwidmungsplan und Bebauungspläne) das vorrangige öffentliche Interesse dar.

Gemäß diesen Vorgaben gelten im Sinne des „öffentlichen Interesses“ insbesondere folgende Vorgaben:

- Sicherstellung von Flächen für leistbares (förderbares) Wohnen mit Schwerpunkt des geförderten Mietwohnbaus
- Sicherstellung von Flächen für Arbeiten und Gewerbe
- Sicherstellung der Schaffung von Räumen im Sinne des Gemeinwohls zur sozialen und kulturellen Nutzung
- Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Räume (z.B. Parks, Spielplätze, Gemeindestraßen, Radwege öffentliche Durchgänge und Durchwegungen)

- Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Seniorenwohnhaus)
- Sicherstellung von Flächen für öffentliche Infrastruktur (z.B. Energieversorgungsanlagen, Quartiersgaragen)
- Sicherstellung von Bauten unter Erhaltungsgebot (gem. § 59 ROG 2009)

Die Planungsziele stellen die planungsfachliche und politische Grundlage für die Verhandlung der bodenpolitischen Vorgaben dar. Sie werden von der *MA 5/03 – Stadtplanung und Verkehr*, unter Einbindung der *MD/00 – Wirtschaftsservice, Förderungen und Bodenpolitik* erstellt. Sofern es sich um Projekte des geförderten Mietwohnbaus handelt, wird auch die *MA 3/03 – Wohnservice* zur Mitwirkung eingebunden.

Sollte sich im Einzelfall – wenn beispielsweise besondere Rahmenbedingungen vorliegen – eine andere Ausgangssituation ergeben, ist mit dem Ressort für Stadtplanung und erforderlichenfalls mit dem Bürgermeister und dem ressortzuständigen Vizebürgermeister Rücksprache zu halten.

Zur Absicherung der raumordnungsfachlichen und bodenpolitischen Planungsziele sollen aktiv privatwirtschaftliche Vereinbarungen (Raumordnungsvereinbarung gem. § 18 ROG 2009) abgeschlossen werden.

Auf Grundlage dieser Zielsetzungen und Grundlage ergeht nachfolgende Weisung zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses im Rahmen von Raumordnungsverfahren durch die zuständigen Ressorts:

- Bürgermeister: Bernhard Auinger
- Bürgermeister-Stellvertreter: Mag. Kay-Michael Dankl
- Stadträtin: Anna Schiester, MA

Änderung des Flächenwidmungsplans

Folgende bodenpolitische Vorgaben sind bei der (Neu-)Ausweisung einer Baulandwidmung bzw. einer Änderung der Baulandkategorie zu berücksichtigen (ausgenommen sind Plankorrekturen und Anpassung an widmungswidrigen Bestandsstrukturen):

1. Bei Änderungen der Flächenwidmung in diesem Sinn hat die künftige Nutzung zu 100% im öffentlichen Interesse zu erfolgen.
2. Als im öffentlichen Interesse werden folgende Nutzungen jedenfalls angesehen und sind im Rahmen der Festlegung der Planungsziele abzuwägen, wobei ein besonderer Fokus auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum zu legen ist.
 - 2.1. Sicherstellung von Flächen für leistbares (förderbares) Wohnen mit Schwerpunkt auf den geförderten Mietwohnbau
 - 2.2. Sicherstellung von Flächen für Arbeiten und Gewerbe
 - 2.3. Sicherstellung der Schaffung von Räumen im Sinne des Gemeinwohls zur sozialen und kulturellen Nutzung
 - 2.4. Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Räume (z.B. Parks, Spielplätze, Gemeindestraßen, Radwege, öffentliche Durchgänge und Durchwegungen)
 - 2.5. Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Seniorenwohnhaus)
 - 2.6. Sicherstellung von Flächen für öffentliche Infrastruktur (z.B. Energieversorgungsanlagen, Quartiersgaragen)
 - 2.7. Sicherstellung von Bauten unter Erhaltungsgebot (gem. § 59 ROG 2009)
3. Sicherstellung von Anteilen an leistbaren (vorrangig förderbar gemäß S.WFG 2015) Wohnungen, bezogen auf die für Wohnen (ohne Nebenanlagen) zulässige GGF, durch:
 - 3.1. mindestens 80% als geförderter Mietwohnbau (vgl. Maßnahmenkatalog REK 2007: A.2.2.7) inkl. gefördertem Miet-Kauf: maximal 25% Miet-Kauf | mind. 50% geförderte Miete.
 - 3.2. Bei Neuausweisung von Bauland: maximal 20% als förderbare Eigentumswohnungen
 - 3.3. Bei Umstrukturierung: maximal 10% als förderbare Eigentumswohnungen
 - 3.4. Bei gewerblichen Bauträgern und Nichtumsetzbarkeit eines förderbaren (Miet-) Wohnbaus mindestens 100% als Mietwohnungen zum Salzburger Richtwertzins.
4. Bei geförderten Mietwohnungen (im Sinne des S.WFG 2015) ist eine dauerhafte Mietzinsbindung sicherzustellen.
5. Bei Mietwohnungen nach dem Salzburger Richtwertzins ist dieser dauerhaft sicherzustellen, sowie eine Überbindung an die Rechtsnachfolger vorzusehen.
6. Im Falle eines Baurechts sind die Entwicklungsziele auch mit dem Baurechtsgebern zu vereinbaren und ist eine Überbindung an die Rechtsnachfolger vorzusehen.
7. Bei allen geförderten Mietwohnungen gem. Pkt. 3.1 (inkl. Miet-Kauf für die Zeit der Miete) sind langfristige Wohnungsvergaberechte der Stadt Salzburg sicherzustellen. Bei Wohnungen gemäß Punkt 3.4., die zum Salzburger Richtwertmietzins vermietet werden, ist eine Wohnungsvergabe durch die Stadt jedenfalls zu prüfen.

8. Der gesetzliche Eigenbedarf (gem. § 5 Abs 2 ROG 2009) kann auch durch den Erlös (z.B. Grundverkauf, Baurecht) nachgewiesen werden.

A) Verbesserung von Bebauungsbedingungen

Folgende bodenpolitische Vorgaben sind bei nicht unwesentlichen Verbesserungen der Bebauungsbedingungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (ausgenommen Anpassungen an Bestandsstrukturen wie z.B. Bestandsdichten):

1. Nicht unwesentliche Verbesserungen der Bebauungsbedingungen stellen dar:
 - 1.1. Eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit (Dichteerhöhung) ab einer zusätzlichen Gesamtgeschoßfläche (GGF) von ca. $\geq 250\text{m}^2$.
 - 1.2. Eine Erhöhung der Nutzungsanteile für Wohnen ab einer zusätzlichen GGF von ca. $\geq 250\text{m}^2$ (ohne Nebenanlagen).
2. Bei nicht unwesentlichen Verbesserungen der Bebauungsbedingungen hat – zur Sicherstellung der Entwicklungsziele der Stadt – die Nutzung der zusätzlichen Bebauungspotentiale (GGF bzw. Nutzungsanteile) zu 80% im öffentlichen Interesse zu erfolgen. Dabei sind die Bestandsrechte (BPL, Baurecht) zu berücksichtigen.
3. Als im öffentlichen Interesse werden folgende Nutzungen jedenfalls angesehen und sind im Rahmen der Festlegung der Planungsziele abzuwägen, wobei ein besonderer Fokus auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum zu legen ist.
 - 3.1. Sicherstellung von Flächen für leistbares (förderbares) Wohnen mit Schwerpunkt des geförderten Mietwohnbaus
 - 3.2. Sicherstellung von Flächen für Arbeiten und Gewerbe
 - 3.3. Sicherstellung der Schaffung von Räumen im Sinne des Gemeinwohls zur sozialen und kulturellen Nutzung
 - 3.4. Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Räume (z.B. Parks, Spielplätze, Gemeindestraßen, Radwege öffentliche Durchgänge und Durchwegungen)
 - 3.5. Sicherstellung von Flächen im Sinne des Gemeinwohls für öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Seniorenwohnhaus)
 - 3.6. Sicherstellung von Flächen für öffentliche Infrastruktur (z.B. Energieversorgungsanlagen, Quartiersgaragen)
 - 3.7. Sicherstellung von Bauten unter Erhaltungsgebot (gem. § 59 ROG 2009)
4. Sicherstellung von Anteilen an leistbaren (vorrangig förderbar gemäß S.WFG 2015) Wohnungen, bezogen auf die durch die Änderung des Bebauungsplans zu 100 % zusätzlich für Wohnen (ohne Nebenanlagen) zulässigen GGF, durch:
 - 4.1. mindestens 80% als geförderter Mietwohnbau (vgl. Maßnahmenkatalog REK 2007: A.2.2.7) inkl. gefördertem Miet-Kauf: mind. 50% geförderte Miete / maximal 25% Miet-Kauf
 - 4.2. maximal 20% als förderbare Eigentumswohnungen
 - 4.3. Bei gewerblichen Bauträgern und Nichtumsetzbarkeit eines förderbaren Wohnbaus mindestens 100% als Mietwohnungen zum Salzburger Richtwertzins.
5. Bei geförderten Mietwohnungen (im Sinne des S.WFG 2015) ist eine dauerhafte Mietzinsbindung sicherzustellen.
6. Bei Mietwohnungen nach Salzburger Richtwertzins ist dieser dauerhaft sicherzustellen, sowie eine Überbindung an die Rechtsnachfolger vorzusehen.

7. Im Falle eines Baurechts sind die Entwicklungsziele auch mit dem Baurechtsgebern zu vereinbaren und ist eine Überbindung an die Rechtsnachfolger vorzusehen.
8. Bei allen geförderten Mietwohnungen gem. Pkt. 4.1 (inkl. Miet-Kauf für die Zeit der Miete) sind langfristige Wohnungsvergaberechte der Stadt Salzburg sicherzustellen. Bei Wohnungen gemäß Punkt 4.3, die zum Salzburger Richtwertmietzins vermietet werden, ist eine Wohnungsvergabe durch die Stadt jedenfalls zu prüfen.

Salzburg, den 11. Juli 2024

Für die Stadt Salzburg:

.....
Bürgermeister Bernhard Auinger

.....
Bürgermeister-Stellvertreter Mag. Kay-Michael Dankl

.....
Stadträtin Anna Schiester, MA