|  |  |
| --- | --- |
| **Name/E-Mail:** | Simone Brandner (brandnersi@stud.sbg.ac.at) |
| **laufende Nr.:** | S 05 GW8D 02 |
| **Klasse:** | 8. Klasse |
| **Lehrplankapitel:** | Politische Gestaltung von Räumen |
| **Richtlernziel des Lehrplans:** | Erfassen, wie durch Zuweisung von Symbolen und Images neue Räume geschaffen und wie dadurch die Raumwahrnehmung sowie räumliche Identität nachhaltig verändert wird. |
| **Titel:** | **Leistbares Wohnen in der Stadt Salzburg** |

**Unterrichtsinhalte:**

* Begriffsbestimmung – Grünlanddeklaration, Reform der Grünlanddeklaration
* Thema: Wohnungsknappheit, Mietpreise
* Raumplanung (inkl. Beispiel einer Stadt)

**Methodenwissen:**

* Texte kritisch lesen, zusammenfassen und Inhalte wiedergeben können
* sich in verschiedene Rollen versetzen können
* Entwicklung eines Modells
* gute, in sich schlüssige Argumentation

**Zitation:**

Es wurde bei den Dokumenten mit den Materialien sowohl der Kurzbeleg, als auch der Langbeleg angegeben. Bei den Maturafragen ist der Langbeleg angegeben.

**MATURAFRAGE 2**

***Leistbares Wohnen in der Stadt Salzburg***

**Aufgabenstellung:**

* 1. Fassen Sie die Grünlanddeklaration der Stadt Salzburg von den Anfängen bis zur Gegenwart zusammen. Nennen Sie außerdem drei wesentliche Punkte der reformierten Grünlanddeklaration.
	2. Erarbeiten Sie die Haltung der Salzburger Stadtregierung zum Thema leistbares Wohnen in der Stadt Salzburg. Verwenden Sie dazu die Informationen aus dem Artikel *„Sozialpartner rütteln an der Grünlanddeklaration“* (**M1**).
	3. Versuchen Sie mit Hilfe des Artikels *„Stadt Salzburg soll als Immobilienmaklerin tätig werden“* (**M2**) mögliche Maßnahmen zu entwickeln, um die Anzahl der 6000 leerstehenden Wohnungen in der Stadt Salzburg zu verringern. Begründen Sie ihre Auswahl!

**Material:**

**M1 – Sozialpartner rütteln an der Grünlanddeklaration**

Von Stefan Veigl, Christian Resch | 06.11.2014 - 10:24

Der AK-Präsident will, dass die Grünlanddeklaration aufgeschnürt wird. Jedoch: Es gibt noch Hunderte Hektar an unbebautem Bauland.

Salzburg stöhnt unter explodierenden Preisen für das Wohnen - nun beginnen auch die großen Tabus zu wackeln. Einer der mächtigsten Sozialdemokraten des Landes, AK-Präsident Siegfried Pichler, rüttelt nun an einem solchen Tabu: "Wir sollten die Grünlanddeklaration nicht aufheben, aber sie aufschnüren." Denn die zuletzt 2007 geänderte Deklaration sei mit schuld an den aktuell hohen Mieten, sagt Pichler.

In der Wirtschaftskammer rennt Pichler offene Türen ein: "Alles, was das Angebot erhöht, wirkt sich positiv auf den Preis aus. Selbstverständlich muss man da behutsam vorgehen. Aber dass es notwendige Widmungen für mehr Wohnraum braucht, davon gehe ich aus", sagt Kammerpräsident Konrad Steindl.

Von Bgm. Heinz Schaden (SPÖ) kommt ein striktes Nein zum Angriff auf die Deklaration: "Ich werde mein Wort sicher nicht brechen." Noch massiver gegen diese Pläne ist erwartungsgemäß Wilfried Rogler. Er hat zuletzt 2005/06 mit anderen Aktivisten um jeden Quadratmeter der geschützten Grünflächen gerungen. Roglers Argument: "Die Grünlanddeklaration hat den gleichen Wert wie die Salzburger Altstadt. Die Stadtlandschaften sind ein wesentlich prägender Teil Salzburgs."

Alternativen zum Eingriff in die Deklaration fallen Rogler genug ein - von der Umnutzung bestehender Gewerbegründe in der Stadt über die Mobilisierung leerer Wohnungen bis zur Mobilisierung von Bauland in den Umlandgemeinden oder einer Infrastrukturabgabe für gewidmete, aber aus Spekulationsgründen nicht verbaute Flächen.

Dass es tatsächlich Alternativen zur Umwidmung von geschütztem Grünland gibt, zeigen Zahlen von Research Studio Austria. Deren Studie weist nach, dass rund um die Stadt Salzburg noch 180 Hektar Bauland vorhanden sind - nur baut niemand darauf. Das entspricht der Größe von rund 250 Fußballfeldern. In der Landeshauptstadt allein seien es 60 Hektar, der Rest verteilt sich auf die Umlandgemeinden.

Diese enormen Flächen müssten endlich genutzt werden, sagt nun auch Gerhard Doblhammer. Er war lang oberster Planungsbeamter der Stadt Salzburg und werkt nun am neuen Landes-Raumordnungsgesetz mit.

**Bürgermeister sollen entmachtet werden**

Um dieses Ziel zu erreichen, fordert Doblhammer einen anderen Tabubruch: die "Entmachtung" der Bürgermeister bei der Entscheidung, wo wie viele Wohnungen gebaut werden. Doblhammer: "Es kann nicht sein, dass es in Wals-Siezenheim 34 Hektar Bauland ohne Bebauung gibt - und die Gemeinde sagt: ,Das Boot ist voll.‘" Anders formuliert: "Das Land muss seine Rolle als Aufsichtsbehörde ganz anders wahrnehmen. Raumordnung ist etwas, das überörtlich passieren muss." AK-Präsident Pichler nennt dazu ein konkretes Beispiel: "Auch die Gemeinden sollten bei Umwidmungen bis zu 75 Prozent der Flächen für geförderte Mietwohnungen reservieren."

Eine weitere Forderung von Doblhammer: Jeder, der gewidmetes Bauland ungenutzt lässt, soll massivem Druck ausgesetzt werden, dort zu bauen oder bauen zu lassen. "Man sollte dem Eigentümer drei Möglichkeiten geben. Entweder er verpflichtet sich vertraglich, binnen fünf Jahren zu bauen. Tut er es nicht, wird sein Grund in Acker- oder Grünland rückgewidmet. Oder er zahlt etwa einen Euro pro Jahr pro Quadratmeter, so lang, bis der Grund bebaut wird. Oder er kann sein Land sofort rückwidmen lassen." Auch die "Mindestbebauungsdichte", die das Land wie berichtet prüft, steht in Doblhammers Forderungskatalog. Damit sollen vor allem flächenfressende eingeschoßige Verkaufsmärkte eingedämmt werden.

[...]

Und die moralische Ebene? Darf der Staat Grundstücksbesitzer solchem Zwang aussetzen? Doblhammers Argument: "Wer ein Grundstück hat, das in Bauland verwandelt wird, hat einen enormen Wertzuwachs. Den hat er nicht aus eigener Leistung. Sondern nur, weil ihm die Allgemeinheit quasi diesen Segen zuteil werden lässt. Ich denke, diese Allgemeinheit kann nun auch eine Gegenleistung dafür verlangen. Die darin besteht, dass das Bauland auch bebaut wird."

**Quelle:**

Veigl, Stefan & Resch, Christian (2014): Sozialpartner rütteln an der Grünlanddeklaration. <<http://www.salzburg.com/nachrichten/salzburg/politik/sn/artikel/sozialpartner-ruetteln-an-der-gruenlanddeklaration-126944/>> (Zugriff: 2015-03-01).

© 1997 - 2015 Salzburger Nachrichten VerlagsgesmbH & Co KG

**M2 – Stadt Salzburg soll als Immobilienmaklerin tätig werden**

###### Thomas Neuhold, 13. Oktober 2014, 18:08

## Bürgermeister und SPÖ wollen pro Jahr 100 leerstehende Wohnungen auf den Markt bringen

Salzburg - In der Stadt Salzburg galoppieren den Menschen die Wohnungskosten davon: 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter und Monat sind inzwischen ortsüblich - kalt, sprich ohne Betriebskosten.

Selbst Großkonzerne hätten inzwischen Probleme, qualifiziertes Personal nach Salzburg zu bringen, den Menschen seien die Mieten zu hoch, berichtet Bernhard Auinger, Betriebsrat bei der Porsche-Holding und Klubchef der SPÖ im Salzburger Gemeinderat.

**6000 unbenutzte Wohnungen**

Dem stehen rund 6000 unbenutzte Wohnungen gegenüber. Viele davon seien Anlageobjekte, viele stünden aber auch leer, weil die Besitzer Angst vor Schwierigkeiten mit den Mietern oder vor Mietnomaden und in weiterer Folge devastierten Wohnungen hätten, sagt Bürgermeister Heinz Schaden.

Um wenigstens einen kleinen Teil des Leerstandes auf den Markt zu bringen, schlagen Schaden und die SPÖ nun vor, dass die Stadt selbst als Maklerin auftritt.

Demnach soll die Stadt eine gemeinnützige Gesellschaft gründen. Diese könnte dann Wohnungen um 70 Prozent des ortsüblichen Preises anmieten und um 80 Prozent weitervermieten. Aus der Differenz sollten die Unkosten beglichen werden, das Ganze für die Stadt also kostenneutral sein.

### Keine "Scherereien" mit Mietern

Der Vorteil für die Vermieter laut SPÖ: Keine "Scherereien" mit den Mietern und Rechtssicherheit. Und die Mieter könnten am freien Markt zu günstigeren Wohnungen kommen. Einhundert Wohnungen sollen so pro Jahr auf den Markt gebracht werden.

Eine von Arbeiterkammer, Grünen und KPÖ wiederholt zur Diskussion gestellte Leerstandsabgabe würde sich Schaden zwar wünschen, diese scheitere aber an der Bundesverfassung. Der VfGH habe schon in den 1980er-Jahren eine Leerstandsabgabe verhindert, da kaum nachzuweisen sei, ob eine Wohnung genutzt werde oder nicht. (neu, DER STANDARD, 14.10.2014)

**Quelle:**

Neuhold, Thomas (2014): Stadt Salzburg soll als Immobilienmaklerin tätig werden.

<<http://derstandard.at/2000006787194/Stadt-Salzburg-soll-als-Immobilienmaklerin-taetig-werden>> (Zugriff: 2015-03-01).

**© derStandard.at GmbH 2015**

**Erwartungshorizont:**

1. Grünlanddeklaration = seit 28.Juni.1985 in Kraft, vereinbart vom Salzburger Gemeinderat, zum Schutz des Grünlandes 🡪 auf diesen Flächen darf nicht gebaut werden, sie wurde aufgrund von Protesten der Bevölkerung gegen die Verbauung beschlossen, dienen der Gewährleistung von Lebensqualität (wichtig in Städten), 1998: Überarbeitung der Grünlanddeklaration, 2001: Eingliederung der Deklaration in das räumliche Entwicklungskonzept (REK Stadt Salzburg) & Teil der Stadtentwicklung, ab 2006: Reformierung der Grünlanddeklaration und Sicherung der Deklaration im Stadtrecht.

3 Punkte (S/S zählt 3 der 5 auf - beliebig):

„Die reformierte Grünland-Deklaration

* Eine Änderung der Bestimmungen der reformierten Grünland-Deklaration ist künftig nur nach einer für den Gemeinderat verbindlichen Bürgerabstimmung möglich.
* Die Herausnahme einer Fläche aus der reformierten Grünland-Deklaration ist nur in besonderen Ausnahmefällen und nach Erfüllung eines strengen Kriterienkataloges möglich.
* Auch eine weitestgehende Flächenparität innerhalb der Stadtgrenzen ist dazu im jeweiligen Anlassfall unabdingbar.
* Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Beschluss durch den Gemeinderat nur mit 3/4 Mehrheit gefasst werden.
* Sollten alle in der reformierten Grünland-Deklaration festgelegten Regelungen erfüllt aber kein Flächenausgleich möglich sein, kann die Herausnahme einer Fläche nur nach einer für die politischen Gremien verbindlichen Bürgerabstimmung erfolgen.“ (Haybäck 2014: o.S.)

Quelle: Haybäck, Richilde (2014): Stadtplanung. Reformierte Grünland-Deklaration. <https://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft\_umwelt/stadtplanung/reformierte\_gruenland\_deklaration\_273350.htm> (Zugriff: 2015-01-22).

1. starker Preisanstieg für Wohnungen in der Stadt Salzburg 🡪 der Bevölkerung bereitet dies große Probleme, Hr. Pichler: Aussage: „Grünlanddeklaration aufschnüren, denn sie ist auch Schuld an den hohen Mieten“, „Alles, was das Angebot erhöht, wirkt sich positiv auf den Preis aus; man braucht die notwendigen Widmungen für mehr Wohnraum“ 🡪Haltung A: für eine Veränderung der Deklaration, um die hohen Mieten (kaum leistbar) zu senken und die Bevölkerung zu entlasten - dies wird ohne Umwidmungen nicht möglich sein; Gegenseite= Hr. Schaden + Hr. Rogler 🡪Haltung B: gegenteilig zur Aussage von Hr. Pichler, sie sind für die Erhaltung der Grünlanddeklaration ohne einer Abänderung, da die Landschaft die Stadt Salzburg prägt und ansonsten wertvolle Besonderheiten verliert; vorgeschlagene Alternativen: Flächenumnutzung, Mobilisierung von leeren Gebäuden/Bauland, etc.; Studie von Research Studio Austria 🡪 180 Hektar Bauland in Salzburg Stadt vorhanden 🡪warum baut hier niemand? – Alternative zur Flächenumwidmung, Entmachtung von Bürgermeister – Bsp. Wals-Siezenheim (34 Hektar Bauland ohne Bebauung), Forderung von Regeln für Grundstückseigentümer (siehe Text)

Haltung A und Haltung B sind konträr, aber die Argumente von Haltung B sind „schlüssiger“, es gibt noch viele andere Möglichkeiten außer der Auflockerung der Grünlanddeklaration, wie man den hohen Mieten und dem Problem mit den Wohnungen entgegen wirken kann. (siehe Haltung B)

1. Maßnahme 1: attraktive Angebote entwickeln, die die Wohnungsbesitzer davon überzeugen, ihre Wohnungen nicht leer stehen zu lassen, sondern sie zu vermieten. z.B. über eine Gesellschaft, die die Wohnungen anmieten und sie dann weitervermieten (Info aus dem Text – S/S kann diese Informationen weiter ergänzen) 🡪 großer Vorteil: die Mieter haben keinen Aufwand für Organisatorisches oder Probleme mit den Mietern 🡪 alles wird von der Gesellschaft geregelt.

Maßnahme 2: sinnvolle Nutzung für leerstehende (Wohn)-Gebäude –> Umbau/ Renovierung, um sie als Wohngebäude (wieder) verwenden zu können. 🡪 Kostenersparnis, da kein kompletter Neubau notwendig ist, Flächenumwidmung fällt weg wenn die Fläche bereits als Bauland deklariert ist. Es muss also keine Grünfläche in Bauland umgewidmet werden.

Maßnahme 3: Besteuerung von leerstehenden Wohnungen, um für die Wohnungsbesitzer das Leerstehen lassen von Wohnungen weniger attraktiv zu machen. Die daraus resultierenden Einnahmen können zweckgebunden für Sanierungsmaßnahmen von Altbauten verwendet werden (Zuschuss für Wärmedämmungsmaßnahmen, Lifteinbau, Einbau neuer Fenster anstatt der alten, nicht isolierten Fenster, etc. 🡪 Umweltfreundliche Maßnahmen, z.B. zur CO2-Reduktion) 🡪 Außerdem: dies ist eine kostenneutrale Maßnahme –> der Wohnungsmarkt wird dadurch belebt. Es ist für den Wohnungsbesitzer ökonomischer, die Wohnung zu vermieten und Geld einzunehmen, als sie leer stehen zu lassen ohne Einnahmen.

**Bibliographie:**

Neuhold, Thomas (2014): Stadt Salzburg soll als Immobilienmaklerin tätig werden.

<<http://derstandard.at/2000006787194/Stadt-Salzburg-soll-als-Immobilienmaklerin-taetig-werden>> (Zugriff: 2015-03-01).

Veigl, Stefan & Resch, Christian (2014): Sozialpartner rütteln an der Grünlanddeklaration. <<http://www.salzburg.com/nachrichten/salzburg/politik/sn/artikel/sozialpartner-ruetteln-an-der-gruenlanddeklaration-126944/>> (Zugriff: 2015-03-01).