

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: Umwidmungsstopp für Nichtbauflächen**

Der Zentralraum Kärntens ist seit einigen Jahren Zuzugsgebiet aus dem umliegenden ländlichen Raum der Regionen. Villach reagiert darauf mit verstärkter Bautätigkeit, v.a. durch private Bauträger und Immobilienentwickler. **Doch es mangelt in Villach nicht an Bauland – seine Mobilisierung ist die Herausforderung.** 2016 gab es in Villach laut Umweltbundesamt noch ca. 4,8 Millionen Quadratmeter unbebautes Bauland, davon 3,8 für Wohnnutzung; das sind über 530 Fußballfelder\*. Trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren dürften die noch verbliebenen Baulandreserven den bestehenden und absehbaren Bedarf mehr als decken. Durch eine gestiegene Nachfrage und die hohen Renditeerwartungen bei Immobilienmaklern und Bauträgern sind jedoch auch die Grundstückspreise für Bauland massiv gestiegen. Private Häuslbauer aber auch Genossenschaften finden oft kein finanzierbares Bauland mehr. Die Begehrlichkeiten von Grundstückseigentümer:innen und Investor:innen nach Umwidmungen von Grünland in Bauland sind entsprechend hoch.

**Die Umwidmung kann aber laut neuem Raumordnungsgesetz nur erfolgen, wenn diese Flächen im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) als künftiges Bauland ausgewiesen sind.** Das derzeit angewandte ÖEK der Stadt Villach ist aber nun schon 20 Jahre alt, mittlerweile werden an dieses Planungsinstrument auch andere inhaltliche Anforderungen gestellt. Für Umwidmung von Freiflächen in Bauland wurde daher auf das stevi:2025 zurückgegriffen, dass jedoch eigentlich nur verwaltungsintern bindend ist und *keinerlei Außenwirkung* erzeugt - eine rechtliche Grauzone, die mit Unsicherheiten behaftet ist.

\* siehe „Gewidmetes, nicht bebautes Bauland - Erstellung von Auswertungen für Österreich“ Technischer Bericht Umweltbundesamt 2016, Seite 44



Mittlerweile hat der Gemeinderat die Neuaufstellung des ÖEK beschlossen, in dem klimarelevante Maßnahmen wie Frischluftschneisen und Versickerungsflächen erstmals Raum einnehmen werden. Dem Schutz der endlichen Ressource Boden kommt also eine größere Bedeutung zu. Und auch die Nachfrage an Wohnraum ist - trotz Zuzugs – weit geringer als gedacht. Denn laut der jüngst vorgelegten „Studie zum Wohnungsmarkt in Villach“ beherbergt die Stadt einen Überhang von über 3000 Wohneinheiten. Das schafft Spielraum für eine strategische Neuausrichtung der Wohnraumpolitik: **weg von den Neubauten auf der „Grünen Wiese“ hin zur qualitativen Bestandsentwicklung mit bedarfsgerechten Um-, Zu- und Anbauten im Innenbereich.**

Um die Arbeiten am ÖEK nicht durch vorgezogene Bauvorhaben vorweg zu nehmen oder Möglichkeiten einzuschränken, sollten auf die Dauer der Erarbeitung des ÖEK keine neuen Umwidmungen von Grünland in Bauland mehr vorgenommen werden. Sonst könnten zum Beispiel Flächen für den erforderlichen klimaresilienten Umbau der Stadt (Freiflächen, Frischluftschneisen, „Schwammstadt“ etc.) verloren gehen. Aus Stadtplanerischer Sicht erhöht diese Maßnahme die Anreize Innenverdichtung zu betreiben, anstatt die Zersiedelung am Stadtrand weiter voranzutreiben.

**Die Stadt Villach hat durch das Verhängen eines befristeten Widmungsstopps für Einkaufszentren (EKZ) bereits gute Erfahrungen in der Lenkung der baulichen Entwicklung am Stadtrand gemacht. Der Verzicht auf die Umwidmung von Grünflächen in Bauland soll den Verwertungsdruck wieder auf die bereits als Bauland gewidmeten Flächen bringen.**

Es ergeht folgender **Antrag**:

**Der Gemeinderat möge beraten und beschließen:**

**Zur Mobilisierung des ungenutzten Baulandes und um räumliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, verzichtet die Stadt Villach auf die Dauer des Aufstellungsprozesses des neuen Örtlichen Entwicklungskonzepts auf die Umwidmung von Nicht-Bauflächen (wie Grünflächen, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, etc.) in Bauland.**

Mit freundlichen Grüßen

Gaby Krasemann

Verantwortung Erde

Unterschrift: \_\_\_\_\_

