



**Gemeinde
Klaus**

Änderung Flächenwidmungsplan

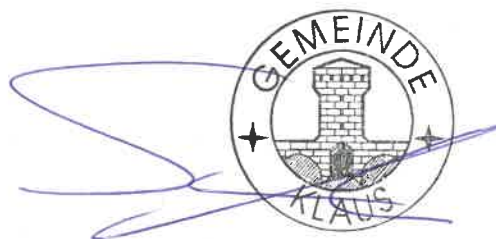
GP 2081, KG 92111 Klaus

Erläuterungstext

Auflageentwurf GZ: kl031.2-1/2022

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss

vom *1.6.2022*.....



**Geli Salzmann
Dipl.- Ing. MAS ETH
Univ. Lektorin**

Mühlebacherstraße 25
6850 Dornbirn
Österreich
+43 664 10 19 834
office@gelisalzmann.at
www.gelisalzmann.at



Auftraggeber	Gemeinde Klaus BGM Simon Morscher Anna Hensler Straße 15 6833 Klaus
Auftrag	Prüfung Vorbehaltsflächenwidmung gem. §20 RPG
Grundstücke	GP 2081, KG 92111 Klaus Widmung derzeit gem. Flächenwidmungsplan FWP: (BW), Bauerwartungsfläche Wohngebiet
Grundlagen	<ol style="list-style-type: none"> (1) Gesamtbebauungsplan Gemeinde Klaus datiert 01/1995 (2) Ergänzungsskizze Bebauungsplan datiert 1999 (3) Gemeindeeigene Bauflächen (Erhebung Flächen lt. email erhalten am 28.4.2022 von Issa Zaccharia) (4) Bericht „Wohnungsvergaberichtlinien2015, Anträge und Wohnungsvergaben Bericht 2020“ Mag. Karl Ladenhauf, Abt. WBF Land Vorarlberg; 5.1.2021 (5) Telefonat Gernot Fontain, Abt. WBF Land Vorarlberg; 23.5.2022 bezüglich gemeinnütziger Wohnbedarf (6) Regionales Räumliches Entwicklungskonzept Vorderland-Feldkirch Beschlussvorlage v1.0, Stand 14.9.2021 (7) Telefonat mit Alfred Eichberger, stadmland, beauftragt für die Erstellung des REP Klaus dzt. in Bearbeitung; 7.4.2022 (8) Land Vorarlberg Bericht „Widmungsflächen 2021“ (9) Besichtigung vorort 22.3.2022 (10) Vorarlberg Atlas, vogis (www.vogis.cnv.at) (11) VlbG. Raumplanungsgesetz (RPG) (12) VlbG. Baugesetz (VlbG. BauG)
Begriffe Abkürzungen	<p>FWP Flächenwidmungsplan GP Grundparzelle RegREK Regionales Räumliches Entwicklungskonzept Vorderland-Feldkirch Beschlussvorlage v1.0, Stand 14.9.2021 REP Räumlicher Entwicklungsplan RPL Abteilung Raumplanung Land Vorarlberg RPG Raumplanungsgesetz Vorarlberg i.d.g.F. VBauG Vorarlberger Baugesetz i.d.g.F WBF Abteilung Wohnbauförderung Land Vorarlberg (BW) Bauerwartungsfläche Wohngebiet gem RPG BW Baufläche Wohngebiet gem RPG NGF Nettogrundfläche</p>
Datum	Dornbirn, am 23.5.2022
Verfasserin	DI Geli Salzmann, Mühlebacherstraße 25, 6850 Dornbirn

Fragestellung / Ausgangslage

Wohnraum zu erwerben ist für viele Bürger und Bürgerinnen finanziell nicht mehr erreichbar. Die Grundstückspreise steigen um ein vieles mehr als die Löhne. Banken und die Baubranche haben bereits auf die unsichere Lage reagiert, indem für Kredite mehr Eigenmittel verlangt werden und Tagesbaupreise anstelle von Fixpreisen angeboten werden. Gemeinnützige Wohnungen sind in Klaus Mangelware. Die Gemeinde Klaus beabsichtigt im Sinne des Gemeinwohls entsprechende Flächenreserven aufzubauen, die für die Sicherstellung von leistbarem Wohnen geeignet sind. Das Grundstück GP 2081 scheint der Gemeinde für diesen Zweck geeignet. Der Bürgermeister ersucht um eine Stellungnahme, ob das Grundstück aus fachlicher Sicht für gemeinnützige Wohnzwecke geeignet ist und welche Instrumente für die Sicherung dieser Nutzung anwendbar sind.

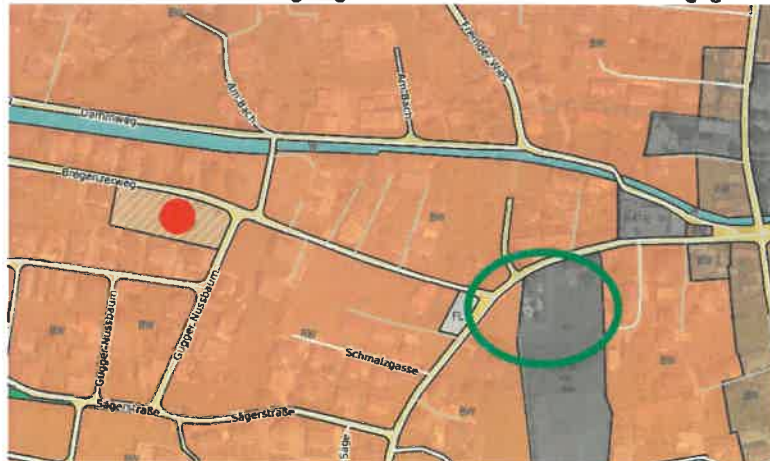
Befund / Sachverhalt

Widmung/Bauliches Maß

Das Grundstück GP 2081, KG Klaus mit einer Nettogrundfläche (NGF) von ca. 3.360 m², am Straßenkreuz Gugger Nussbaum und Bregenzerweg gelegen, ist derzeit als Bauerwartungsfläche Wohngebiet gewidmet (s. Abb. 1 rot markiert). Das Grundstück liegt mitten im Siedlungsgebiet der Talsohle. Die umliegende Flächenwidmung ist BW, Baufläche Wohngebiet. Laut Bebauungsplan 1995 befinden sich die umliegenden Flächen in der Kategorie BW4 mit einer maximalen Baunutzung von BNZ 45 - BNZ 60. Die GP 2081 ist im Bebauungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Für das Grundstück mit ca. 3.360 m² NGF ergäbe dies ca. 18-26 Wohneinheiten, sofern die BNZ nicht höher ausfällt.

Erschließung/Anbindungen

Die Entfernung zum Gemeindeamt/Schulen/Kindergarten beträgt Luftlinie ca. 600 m. Ebenfalls in fußläufiger Distanz (ca. 300 m) befindet sich ein öffentlicher Spielplatz im Bereich Schmalzgasse/Bregenzerweg (s. Abb. 1 grün markiert). Die Straßenquerung beim Spielplatz ist mit einem Zebrastreifen gesichert. Zur Bushaltestelle beträgt die fußläufige Distanz ca. 700 m, ebenso zur Mittelschule. Die Anbindung an die Hauptachse für Freizeit- und Langsamverkehr „Am Bach“, welche von Ost nach West das Siedlungsgebiet der Talebene -vom Zentrum bis zum Bahnhof - verbindet, ist durch die nordwestlich gelegene Brücke in ca. 150 m Distanz gegeben.



**Salzmann
Raumplanung
Architektur**

KLAUS
V (BW) 2081

Seite 3 von 10

Nach Baujahr sortieren?



Wohnanlage

Klaus - Bregenzerweg (RH) 633

- Wohnungen gesamt: 14
- Status: bestehende Wohnanlage
- Fertigstellung / Erstvermietung: 01.01.1993

► in Karte anzeigen ► Details



Wohnanlage

Klaus - Sattelberg I/II/III 367

- Wohnungen gesamt: 36
- Status: bestehende Wohnanlage
- Fertigstellung / Erstvermietung: 01.12.1973

► in Karte anzeigen ► Details

Abbildung 3 Gemeinnütziger Wohnbau VOGEWOSI

Quelle: abgefragt 23.5.2022: <https://www.vogewosi.at/vogewosi-objekte/objektsuche/do/search/xsearch-place/19/list/1/>

regREK/REP

Im regREK 2021 sind hinsichtlich der Wohnsituation Aspekte erwähnt, die im derzeit laufenden Prozess zur Erstellung des REP's vertieft werden und in diesem Zuge auch zur Verordnung gelangen werden. Im regREK ist auch eine Einrichtung eines regionalen Bodenfonds angedacht.

Auszug der relevanten Inhalte des regREK Vorderland

Strategisches Ziel 1.1

*Wir verfolgen eine kompakte und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und halten die äußeren Siedlungsränder**

- 1.1.3. Bauliche Dichte und Gebäudehöhen über die Bebauungsplanung oder andere Instrumente lenken und maßvolle Verdichtung im Neubau und Bestand fördern
- 1.1.8. Freilassen strategisch wichtiger Räume für zukünftige Entwicklungen
- 1.1.10. Die Möglichkeiten der aktiven Bodenpolitik besser ausschöpfen und Möglichkeiten im Rahmen des Baurechts, des Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetzes ausschöpfen, um die Verfügbarkeit von Bauflächen zu erhöhen; Einrichtung eines regionalen Bodenfonds diskutieren (in Partnerschaft mit dem Land Vorarlberg)

Strategisches Ziel 1.7

Wir stellen uns gemeinsam der Herausforderung, vorausschauend leistbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebensformen und Bedürfnisse zur Verfügung zu stellen.

- 1.7.5. Bereiche für gemeinnützigen Wohnungsbau in den Gemeinden festlegen (Instrument Flächenwidmungsplan nutzen)
- 1.7.6. Vorbehalten und Vorurteilen gegenüber gemeinnützigen Wohnbauten durch Bewusstseinsarbeit aktiv begegnen

Salzmann
Raumplanung
Architektur

KLAUS
V (BW) 2081

Aktuell wird im VlbG. Landtag über die Einrichtung eines Vorarlberger Bodenfonds diskutiert und es scheint eine Umsetzung zu gelingen. Die Sicherung von Grund und Boden für Dauerwohnzwecke wird mittlerweile vorarlbergweit thematisiert. Land und Gemeinden sind gem. RPG §2 und §3 aufgefordert, die räumliche Existenzgrundlage der Menschen zu sichern und geeignete Standorte des Gemeinbedarfs festzulegen. Gem. RPG §20 zählen zu den Zwecken des Gemeinbedarfs auch jene des gemeinnützigen Wohnbaus. Bauflächen und Bauerwartungsflächen die voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden, können als Vorbehaltsflächen gewidmet und gesichert werden.

Vorbehaltsflächen RPG § 20 Auszug

(1) In Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen (Grundwidmung) können Flächen festgelegt werden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen oder für solche Zwecke voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden (Vorbehaltsflächen). Die vorgesehene Verwendung ist im Flächenwidmungsplan anzugeben.

(2) Zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt auch der gemeinnützige Wohnbau. Eine Widmung als Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau schließt nicht aus, dass die auf diesen Flächen errichteten Gebäude und Anlagen untergeordnet auch für andere Zwecke, insbesondere für sonstiges Wohnen, verwendet werden.

(3) Bauwerke und sonstige Anlagen, die der Widmung als Vorbehaltsfläche nach Abs. 1 widersprechen, bedürfen der Genehmigung des Gemeindevorstands. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben dem Zweck der Widmung als Vorbehaltsfläche nicht entgegensteht.

(4) Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche gewidmet sind, können von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Der Einlösungsantrag ist schriftlich zu stellen. Wird ein solcher Antrag gestellt, so hat die Gemeinde oder der Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt, mit Zustimmung der Gemeinde dem Eigentümer binnen eines Jahres schriftlich mitzuteilen, dass sie den Antrag annehmen, andernfalls die Widmung als Vorbehaltsfläche entfällt. In diesem Fall ist die Widmung als Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan zu löschen.

(5) Nimmt die Gemeinde oder der andere Rechtsträger mit Zustimmung der Gemeinde den Einlösungsantrag an, so sind zwischen der Gemeinde oder dem anderen Rechtsträger und dem Grundeigentümer innerhalb eines halben Jahres ab der Annahme des Einlösungsantrags der Preis des Grunderwerbs und der Zeitpunkt der Fälligkeit des Preises zu vereinbaren. Nach Möglichkeit ist auf Wunsch des Eigentümers anstelle eines Geldbetrags Naturalersatz durch Beistellung eines anderen Grundstücks zu leisten. Im Falle des Erwerbs durch einen anderen Rechtsträger haftet die Gemeinde für den vereinbarten oder nach Abs. 7 festzusetzenden Preis.

(6) Die Landesregierung hat nach Ablauf der im Abs. 5 angeführten Frist auf Antrag der Gemeinde oder des anderen Rechtsträgers mit Bescheid festzustellen, dass durch den Einlösungsantrag und die Annahme des Einlösungsantrags ein Vertrag über die Übertragung des Eigentums zustande gekommen ist. Im Bescheid ist der Erwerber und das Grundstück zu

bezeichnen. Die Entscheidung gilt als Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 lit. d des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955.

Bevölkerungsentwicklung

Laut Analysebericht des regREK's haben sich die Hauptwohnsitze von Klaus seit 1951 auf 3090 (Stand: 30.9.2019) EinwohnerInnen verdreifacht. Dazu kommen 187 Zweitwohnsitze. Bezogen auf die Hauptwohnsitze sind dies ca. 6% und entsprechen dem Durchschnitt im Vorderland. Bis 2050 wird ein moderates Wachstum prognostiziert. Es sind mit ca. 3.300 bis 3.500 EinwohnerInnen zu rechnen.

Bauflächenreserven

In der Gemeinde Klaus sind große Bauflächenreserven vorhanden. Von den ca. 159,3 ha Baufläche sind 41,7% ungenutzt (vgl. Analyse regREK). Davon befinden sich 123,5 ha in Wohn, Kern und Mischgebieten, also für Wohnbau geeignete Flächen. 45,9% dieser geeigneten Fläche ist ungenutzt. Als Bauerwartungsfläche in den Kategorien BW, BM, BK sind davon lediglich 4,0 ha gewidmet.

(vgl. Publikation Land Vorarlberg Flächenwidmung 2021, S.10; abgefragt am 23.5.2022:

<https://vorarlberg.at/documents/302033/472282/FI%C3%A4chenwidmung+2021.pdf/cfd70b3b-6501-63f9-53a3-8438b71c93a8?t=1634911356734>)

Die Gemeinde Klaus selbst ist Eigentümerin einzelner Bauflächen (Auskunft Issa Zacharia)

- Bereich Halden/ Plutzweg in Hanglage GP 2161 und 2162
- Bereich Bregenzerweg/Im Riesacker GP1137/28; 1137/29; 1137/20 – teilweise als FS Lagerplatz, tw. als BW ca. 1480 m² gewidmet
- Bereich an der Schmalzgasse GP 551 und 543, belegt mit Vorbehaltswidmung ÖG, SP, HS (Unterlagswidmung BW)
- Bereich Sägerstraße, GP 2259 (ca. 770 m²) mit Widmung BW

Gutachten

Bauflächenbedarf für gemeinnütziger Wohnbau der nächsten 20 Jahre

Die Gemeinde Klaus hat bereits derzeit einen nachgewiesenen Bedarf an gemeinnützigem Wohnbau. Insgesamt 34 der 50 Anträge lt. Studie Ladnhauf stellen einen dringendem Bedarf dar. Dies, obwohl kein konkretes Bauprojekt vorliegt. Insofern fehlt es bereits jetzt mindestens an 34 Wohneinheiten.

Seit den 1970er Jahren, seit mehr als 50 Jahren, wurden keine neuen gemeinnützigen Mietwohnungen geschaffen, die langfristig dem Gemeinwohl zur Verfügung stehen. Hier besteht Nachholbedarf. Generell soll das gemeinnützige Wohnungsangebot kontinuierlich aufgestockt werden und unterschiedliche Wohnmodelle und Grundrisstypologien angeboten werden. Dazu sind gemeindeeigene Grundstücke oder das Baurecht auf fremden Grundstücken zu sichern. Unabhängig vom Wohnprogramm der gemeinnützigen Bauträger kann die Gemeinde durch eigenen Grundstücksbesitz die kontinuierliche Versorgung an bedarfsgerechten Wohnungen mitbestimmen. Vor diesem Hintergrund soll die Gemeinde Grundstücke für Wohnbedarf erwerben.

Bei Annahme eines anzustrebenden, mittleren Versorgungsgrad von ca. 4% gemeinnützigen Wohnungen pro 100 Einwohner bis 2035 zu erreichen, wären dies für die prognostizierten ca. 3300 -3500 BewohnerInnen ca. 132 - 140 Wohneinheiten. Im Mittel also ca. 136 gemeinnützige Wohneinheiten, 36 davon bereits bestehend.

Für 100 zu schaffenden Wohneinheiten (WE) ist eine Gesamtgeschossfläche (GGF) von ca. 7500 m² (Annahme: 75 m² GGF/WE) erforderlich. Der derzeit gültige Bebauungsplan erlaubt im Umfeld des Grundstücks eine BNZ 45-60. Dies würde 1,25 - 1,66 ha Nettogrundfläche erfordern.

Idealerweise und übliche Größen von Wohnbauanlagen in Klaus sind Anlagen mit 4-36 Wohneinheiten, verteilt auf Gebäudegrößen mit ca. 4-12 Einheiten. Um ein ausgewogenes Kosten/Nutzenverhältnis zu erzielen sind Kleinstanlagen mit weniger als 10 Wohneinheiten für den gemeinnützigen Wohnbau nicht empfehlenswert. Dies erfordert gute Grundstückszuschnitte mit einer Mindestgröße von ca. 1200 m².

Die beschriebenen vier gemeindeeigenen Potentialflächen eignen sich aufgrund der Hanglage, Entfernung zum Zentrum, Vorbehaltsfläche ÖG bzw. Grundstücksgröße weniger für gemeinnützigen Wohnbau. Diese Flächen haben eher Potential als Tauschflächen.

Geeignete Potentialflächen stellen vor allem Bauerwartungsflächen dar, da die Gemeinde im Falle einer Umwidmung bzw. durch eine Widmungsergänzung als Vorbehaltsfläche oder durch den zukünftigen Bodenfonds Einfluss auf die Nutzung der Grundstücke nehmen kann und im Sinne des Gemeinwohls insbesondere aufgrund der prekären Immobilienverfügbarkeit hier einen Ausgleich schaffen kann.

Die Prüfung von geeigneten Bauerwartungsflächen hat folgende Potentialflächen hervorgebracht:

- Areal Bregenzerweg/Gugger Nußbaum GP 2081 mit 3.360 m²

**Salzmann
Raumplanung
Architektur**

KLAUS
V (BW) 2081

Seite 8 von 10

- Areal Leimbühel/Riedle: GP 56, 57, 58/1, 58/2 59/1, 59/2, 60, 62/2, 62/3, 65 mit ca. 6.900 m²

Das Areal Bauerwartungsfläche (BW) Leimbühel/Riedle besteht aus vielen Einzelparzellen, die teilweise bereits als Baufläche und teilweise als Bauerwartungsfläche gewidmet sind. Diese Ausgangslage ist für eine zeitnahe Nutzung für gemeinnützigen Wohnbau nicht optimal. Hier muss die Gemeinde langfristig ein Augenmerk darauflegen. Eine Vorbehaltsflächenwidmung wäre auch nicht zielführend, da diese lediglich 20 Jahre Gültigkeit hat und möglicherweise zeitlich zu kurzfristig greift. Falls eine Umwidmung, Umliegung bzw. Grundteilung einzelner EigentümerInnen beantragt wird, muss die Gemeinde entsprechend reagieren. Eine großflächige Umliegung wäre aufgrund der Grundstückszuschnitte (tw. ca. 11 m Breite) jedenfalls Prämisse für das Ermitteln möglicher Bauflächenwidmungen. Für gemeinnützigen Wohnbau ist darüber hinaus die GP 2081 besser gelegen, in der Ebene, näher und barrierefrei zu den öffentlichen Einrichtungen.

Eignung Grundstück 2081 für gemeinnützige Wohnzwecke

Das Grundstück 2081 ist hinsichtlich Lage, Zuschnitt, Größe und Erreichbarkeit für gemeinnützigen Wohnbau bestens geeignet. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Bushaltestelle, die Nähe zum Fuß/Radweg „Am Bach“ sorgt dafür, dass auch BewohnerInnen ohne privates Auto auskommen können.

Der rechteckige Zuschnitt mit ca. 36*95 m (3.360 m²) ermöglicht eine ideale Bebauung mit dem Ortsbild entsprechender Körnung. Zwei bis vier Baukörper mit ca. 20 -35 Wohneinheiten sind an diesem Ort gut vorstellbar. Dies entspricht ungefähr dem bereits eruierten Bedarf an gemeinnützigen Wohnungen.

Die Nähe zum Spielplatz bzw. Grünfläche ist für Familien und Betagte von Vorteil und bringt Synergien. Die Gemeinde kann gem. Baugesetz §11 eine Ausgleichsabgabe für Spielplätze einheben und mit den Mitteln neue Grünflächen generieren. Für das Grundstück GP 2081 bräuchte dies eine optimale Ausnutzung der Fläche für gemeinnützigen Wohnbau. Für die Ermittlung der adäquaten Baunutzung und Gebäudekörnung ist dieser Aspekt jedenfalls zu berücksichtigen. Ebenso ist die landschaftsarchitektonische Ausgestaltung des Grundstücks mit z.B. einem hochstämmigen Baum (ev. Nußbaum an der Ecke zu Gugger Nußbaum) und ein geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Sicherung der Fläche GP 2081

Die Gemeinde soll die Fläche GP 2081 unbedingt sichern, da sie derzeit die am besten für gemeinnützigen Wohnbau geeignete Bauerwartungsfläche darstellt. Es stehen mehrere Möglichkeiten der Sicherung zur Verfügung.

- Sofortige Widmungsergänzung als Vorbehaltsfläche Bauerwartungsgebiet entsprechend den Zielen des regREK (s. Pkt. 1.7.5) Dadurch wird die derzeit einzige Potentialfläche für gemeinnützigen Wohnbau zumindest für 20 Jahre gesichert. Dieses Entwicklungspotential ist unbedingt notwendig und als langfristig zu betrachten.

- Erwerb des Grundstücks GP 2081, sofern die Eigentümerschaft verkauft, bzw. Einlösungsantrag gem. RPG §20
- Vertragliche Vereinbarung eines langfristigen Baurechts für die Gemeinde - zum Zwecke der Errichtung von gemeinnützigem Wohnbau - mit der Eigentümerschaft
- Bei Umwidmung von Bauerwartungsfläche in Baufläche: rechtliche Prüfung inwieweit bzw. ob durch Vertragsraumordnung die Fläche für gemeinnützigem Wohnbau gesichert werden kann
- Bodenfonds Land Vorarlberg: Derzeit ist der Bodenfonds noch nicht eingerichtet. Mit dem Land Vorarlberg ist jedenfalls Kontakt aufzunehmen, inwieweit und wann der Bodenfonds zur Sicherung der Gunstlage GP 2081 beigezogen werden kann. Ähnliches ist entsprechend den Zielen des regREK (s. Pkt. 1.1.10) mit der Regio Vorderland zu diskutieren.

Conclusio / Empfehlungen

Dieses Grundstück ist für den gemeinnütigen Wohnbau bestens geeignet und bietet Potential und ideale Voraussetzungen für ein Pilotprojekt hinsichtlich aktiver Bodenpolitik, innovativem Wohnungsangebot sowie ökonomischem, sozialverträglichem und ökologischem Wohnbau.

Der Gemeinde Klaus wird der Erwerb unbedingt empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, so soll zumindest eine Sicherung der wertvollen Fläche als Vorbehaltsfläche für gemeinnützigem Wohnbau erfolgen. Sollten der Gemeinde weitere Flächen angeboten werden, wären auch diese jedenfalls zu sichern. Auch weniger Geeignete die als Tauschflächen dienen.

Vor einer baulichen Umsetzung wird eine Quartiersentwicklung mit einer ExpertInnengruppe unter Einbeziehung der Bevölkerung, der Regio, der Abteilungen Wohnbauförderung und Raumplanung empfohlen, damit das bestmögliche Ergebnis ausgelotet werden kann und eine hohe Akzeptanz für gemeinnützigem Wohnbau innerhalb der Bevölkerung sich entwickeln kann.

Darüber hinaus wird der Gemeinde empfohlen, sämtliche Gunstlagen und Potentialflächen für gemeinnützigem Wohnbau- sowohl in der Kategorie Bauerwartungsfläche als auch in Bauflächen - im Rahmen des REP Prozesses zu eruieren, zu kartieren und spezifische Strategien für die Sicherung dieser Flächen zu entwickeln. Die relevanten Ergebnisse sollen in der Verordnung REP festgehalten werden.

Jedenfalls sollen erworbene Flächen zukünftig generationenübergreifend der Allgemeinheit verfügbar bleiben. Deshalb soll die Gemeinde Schritt für Schritt - wie früher üblich - wieder eine Art „Allmeinde“ anlegen und diese Flächen im Gemeindeeigentum behalten. Keinesfalls veräußern. Diese wertvollen Flächen können zukünftig lediglich gepachtet oder im Baurecht vergeben werden. Möglicherweise wird die Gemeinde selbst Wohnungserrichterin. Nur so erhält die Gemeinde ein direktes Mitspracherecht im hart umkämpften Immobiliengeschäft und leistet einen langfristigen Beitrag zur Wohn- und somit zur Lebensgrundlage der Bürger und Bürgerinnen.