

## **Die Sicherung des Wohnbestandes, Neuerungen bei Wohnbauzonen und die neue Konventionierung von Wohnungen.**

### **1) Einführung und Eingrenzung des gestellten Themas:**

Wohnbau findet in Südtirol nicht nur in Wohnbauzonen statt. Zwar ist dies raumplanerisch nach wie vor der Regelfall, aber wir alle kennen die vielen Ausnahmen: gewohnt wird an der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, in umgebauten Stadeln, es werden alte Wohngebäude aus hydrogeologischen Gründen oder wegen einer gefährlichen Nähe zu viel befahrenen Straßen verlegt, es werden Altbestände erweitert, Hofstellen ausgesiedelt. Diese Ausnahmen vom raumplanerischen Grundprinzip, dass Wohnbau auf hierfür eigens ausgewiesene Zonen beschränkt wird, waren im alten und sind –mit wesentlichen Neuerungen- im neuen Text des Art. 107 des Landesraumordnungsgesetzes geregelt. Sie betreffen das landwirtschaftliche Grün und fallen somit in den Themenbereich zu dem gestern RA. Dr. Manfred Natzler referiert hat.

Zum Teil ebenfalls zu diesem Themenkreis, zum Teil aber auch zum Bereich Tourismus und damit in die Kompetenz von RA. Dr. Manfred Schullian, gehört die neue Regelung der Möglichkeit der Umwidmung von Beherbergungsbetrieben zu Wohnungen.

Bleiben noch als weitere Sonderfälle die Dienstwohnungen im Bereich Tourismus und in Gewerbegebieten, deren Darstellung in die entsprechenden Fachreferate gehört.

Ebenfalls meinen Rahmen sprengen würde die Darstellung der Änderungen und Klärungen betreffend die Gremien, die mit den verschiedenen Phasen der urbanistischen Planung und Beschlussfassung zuständig sind, voran die Landesraumordnungskommission, sowie die Besprechung der Neuerungen bei den Verfahrensabläufen; ich erinnere nur z.B. an Art. 32 Genehmigung der Durchführungspläne, Art. 34 Genehmigung der Durchführungspläne für Kleinzonen, Art. 34-bis Neuregelung des Verfahrens zur Änderung des Durchführungsplans.

Ich werde vielmehr zunächst die wichtigsten Neuerungen vorstellen, die den Wohnbau allgemein und die Wohnbauzonen im Besonderen betreffen bevor ich auf die beiden Bereiche zu sprechen komme, wo die Novelle zum Landesraumordnungsgesetz grundsätzliche Weichenstellungen vornimmt, Ordnungspolitik betreibt. Und zwar sind das die Reservierung von bis zu 80 Prozent der Baumasse für den geförderten Wohnbau in Erweiterungszonen, mit der Möglichkeit 20 Prozent hiervon, also 16 Prozent gemessen an der Baumasse der gesamten Zone konventioniert an Einheimische (Mittelstand) zuzuweisen (Art. 37, Abs. 1-bis) sowie v. a. auch die neue Konventionierung Art. 79.

Eine ordnungspolitische Maßnahme von herausragenden Bedeutung, die sich auch auf den Wohnbau auswirkt, ist natürlich die neue Vertragurbanistik. Wir haben gehört von der Möglichkeit bei diesem Verfahren von den sonst geltenden Kriterien z.B. für Auffüllzonen oder für Erweiterungszonen abzuweichen -bei letzteren bis zum völligen Verzicht auf geförderten Wohnbau- aber das war bereits Gegenstand eines eigenen Referats.

### **2) Änderung im Bereich Sicherung des Wohnbestandes und bei Wohnbauzonen:**

Zunächst ist hervorzuheben, dass der geänderte Art. 35 nunmehr den Gemeinden eine wichtige Gestaltungsmöglichkeit an die Hand gibt, indem bei der Bemessung

des Wohnbedarfs für den zehnjährigen Planungszeitraum auch die Entwicklungsziele der Gemeinde berücksichtigt werden können. Die Gemeindeverwaltungen müssen also nicht mehr nur die Richtlinien des LEROP anwenden und die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung fortschreiben, was für Ballungsgebiete und v.a. für die angrenzenden Landgemeinden einen wesentlichen Planungsspielraum schaffen.

Im einzelnen:

- in Art. 27 (Pflichten der Konventionierung) und Art. 28 (Sicherung des Wohnbestandes) wird die Möglichkeit der rationellen Betriebserweiterung als Ausnahme von der Konventionierungspflicht bzw. von der Zweckbestimmung Wohnen auf Detailhandelsbetrieben ausgedehnt. (unter Berücksichtigung des Handelsplans und der Flächengrenze für mittlere Handelsbetriebe);  
Art. 28, Abs. 2 regelt neu die Nutzung von Bauten und Flächen von umgesiedelten oder aufgegebenen Gewerbebetrieben, die in anders gewidmeten Zonen liegen. Bauteile, die das zulässige Ausmaß laut Bauleitplan und Durchführungsplan überschreiten, sind abzubrechen;  
im Falle der Umwidmung zu Wohnzwecken gilt Konventionierungspflicht;
- abweichend von den Bestimmungen in Art. 27 und 28, führt der neue Art. 28-bis die Möglichkeit ein, in A-Zonen die Umwandlung der Zweckbestimmung in Dienstleistung oder Detailhandel zu genehmigen;  
hierfür bedarf es allerdings, in einem erschwerten Verfahren, einer 2/3 Mehrheit des Gemeinderats sowie des Beschlusses der Landesregierung nach Anhörung der Landesraumordnungskommission; der Eigentümer hat durch Abschluss einer Vereinbarung die Verpflichtungen gemäß Art. 40 zu übernehmen;
- Auffüllzonen Art. 36, Absätze 4 und 4-bis; hier hat nun der Landesgesetzgeber, ohne an der Definition der Auffüllzone substantielle Änderungen vorzunehmen, autoritativ Fragen geklärt, die wiederholt Gegenstand von Verwaltungsrekursen gewesen sind und zwar kann nun die Abgrenzung von Auffüllzonen bei unveränderten Zonenausdehnung abgeändert werden, sofern die gebundenen Zubehörflächen berücksichtigt werden;  
unter Absatz 4-bis wird außerdem, entgegen der bisherigen Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtes klargestellt, dass der Baubestand einer Auffüllzone die Zubehörfläche bindet und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung oder nachträglichen Teilung der Liegenschaft oder von der Veräußerung von Teilen derselben;  
hierzu ein Fallbeispiel: man stelle sich vor, ein Wohngebäude im Ausmaß von 2.000 m<sup>3</sup>, das bereits vor Inkrafttreten des ersten Bauleitplanes auf einem Grundstück von angenommen insgesamt 500 m<sup>2</sup> bestand, was einer Bebauung im Dichteverhältnis 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entspricht; der Bauleitplan tritt in Kraft und sieht eine Dichte von 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, also geringer als der Bestand, vor; bisher sah die Rechtsprechung –im Gegensatz zur Landesverwaltung- nur die ursprüngliche Zubehörfläche als durch den Altbestand gebunden an und der später zugekaufte Garten von 500 m<sup>2</sup> durfte mit der vollen Dichte 2,5 verbaut werden; nach der erwähnten Änderung hingegen wird die zulässige Dichte auf die gesamte, also auch die später erworbene Zubehörfläche berechnet, was in unserem Fallbeispiel ein zusätzliches Bauvolumen von nur mehr 500 m<sup>3</sup> anstatt bisher 1.250 m<sup>3</sup> ergeben würde;

- Art. 38 (Inhalt des Durchführungsplanes) enthält keine Bestimmungen mehr für die Gebäudeabstände sondern verweist direkt auf die diesbezügliche Beschlussfassung der Gemeinde;
- Erhöhung der Baudichte Art. 41–bis; mit dieser neu eingeführten Bestimmung wird die Bemessung der Erschließungsbeiträge sowie die Konventionierungspflicht für die gewonnene Baumasse und die erweiterte Wohnung geregelt; in diesem Zusammenhang erinnere ich an die Anmerkung von Frau Arch. Pobitzer vom Vortag, dass, wenn nicht die Gemeinden verpflichtet sind Durchführungspläne zu erstellen, die Einigung der betroffenen Eigentümer sich in der Praxis als schwierig erweisen wird;
- Plan für die städtebauliche Umstrukturierung (PSU) Art. 55 bis; die PSU sind ein völlig neues Instrument, das eigentlich zur Vertragsurbanistik gehört, aber natürlich Auswirkungen auf den Wohnbau haben wird; hier nur ein Hinweis, da andernfalls der Rahmen gesprengt würde: es handelt sich um ein Instrument für städtebauliche, architektonische und umweltmäßige Umstrukturierung der Bebauung und Infrastruktur einer Zone; dabei sollen koordinierte Maßnahmen gesetzt werden unter Nutzung sowohl öffentlicher als auch privater Ressourcen; zu diesem Zwecke sind mindestens 2 ha abzugrenzen, wobei landwirtschaftliches Grün nicht oder nur marginal betroffen sein darf; es wird das Prinzip des städtebaulichen Ausgleichs angewandt und mittels Raumordnungsvertrag umgesetzt; wegen der Dimension dieser Gebiete und der Notwendigkeit zu einer vertraglichen Einigung zu kommen, ist dieses neue Planungsinstrument wohl zugeschnitten auf Areale die vom Militär oder durch die Verlegung von Infrastrukturen freigegeben werden; wie zum Beispiel des Bozner Bahnhofs; also auf jene Fälle, wo einerseits ein koordinierter Planungseingriff notwendig und andererseits nicht allzu viele partikuläre Eigentümerinteressen zu berücksichtigen sind.

Soweit die wichtigsten gesetzlichen Neuerungen im Bereich Wohnbau bzw. Wohnbauzonen; die neuen Durchführungsbestimmungen für diese Materie wurden bis heute allerdings noch nicht erlassen.

Ebenfalls noch in Ausarbeitung sind die neuen Vereinheitlichten Durchführungsbestimmungen der Bauleitpläne.

### **3) Maßnahmen zur Einschränkung des Energieverbrauchs (Art. 127):**

Der Stichtag, an dem Gebäude bestanden haben müssen, damit neue Anlagen zur Einschränkung des Energieverbrauches oder zur Nutzung regenerationsfähiger Energie nicht als Baumasse berechnet werden, ist der 29. September 2004 (bzw. der Tag des Inkrafttretens des Dekretes des LH dieses Datums) dasselbe gilt für Wintergärten.

Hier kann, wie für Isolierungsmaßnahmen, immer unter Einhaltung der Abstände laut Zivilgesetzbuch von den Bestimmungen der Bauleitpläne und Durchführungsbestimmungen für Gebäude- und Grenzabstände sowie für die Gebäudehöhe abgewichen werden.

Stockwerke über mehr als 1 Geschoss müssen als geschlossene Verteilerräume ausgeführt werden.

Mit Beschluss Nr. 2595 vom 30.07.2007 hat die Landesregierung auch schon die entsprechenden Richtlinien erlassen und für die verschiedenen Kategorien des Klimaausweises sowohl für die Berechnung der Außenhülle als auch für Berechnung der Treppenaufgänge Gutschriften bei der Berechnung des Bauvolumens vorgesehen.

#### **4) Baukostenabgabe:**

Neu geregelt und etwas vereinfacht wird die Baukostenabgabe oder -in der Definition von Art. 75- jener Teil der Konzessionsgebühr, der nach den Baukosten berechnet wird.

Die Regelung tritt allerdings erst ab 13. 1. 2008 in Kraft.

Es gilt ein allgemeiner Höchstsatz von 3 Prozent der Baukosten bzw. ein Regelsatz von 15 Prozent für Wohnbau, vorbehaltlich einer anderen Regelung in der Gemeindeverordnung; aus dem Wortlaut wird nicht klar, ob die Gemeinden von der Vorgabe für Wohnbau auch nach oben abweichen können.

Die Möglichkeit der Befreiung von Dienstleistungsbetrieben in strukturschwachen Gemeinden besteht nicht mehr.

In Art. 76 werden die Befreiungen vereinfacht, sie gelten aber nach wie vor für konventionierten Wohnbau, für den Abbruch und Wiederaufbau von Wohngebäuden und für die Wohnung für den Eigenbedarf bis zu einem Volumen von 495 m<sup>3</sup>

#### **5) Neue Weichenstellungen: Mittelstandsförderung und neue Konventionierung:**

Ich komme nun zu jenen beiden Neuerungen im Bereich Wohnbau, die man, wie ich eingangs bemerkte, als neue ordnungspolitische Weichenstellungen bezeichnen kann.

Ich erlaube mir dabei, ein wenig auszuholen und auch einige grundsätzliche Überlegungen anzubringen:

Die Ausgangsproblematik, vor der der Landesgesetzgeber stand und die nach einer Lösung verlangte, bestand in der bekannten und auch in den Medien breit wiedergegebenen Schwierigkeit des so genannten Mittelstandes, eingeklemmt zwischen dem geförderten Wohnbau auf der einen und dem hochpreisigen, weil knappen, freien Wohnungsmarkt auf der anderen Seite, das menschliche und soziale Grundbedürfnis „Wohnen“ zu erschwinglichen Preisen zu befriedigen.

Dabei ist unbestreitbar ein Mitgrund für die Überteuerung der freien Wohnimmobilien die Tatsache, dass oft im selben Marktsegment die Nachfrage für Erstwohnsitze auf die kaufkräftige Konkurrenz der Zweitwohnungssuchenden trifft. Zusätzlich –auch raumplanerisch- verzerrt, wird dieser Markt dadurch, dass nach Ablauf der bestehenden Konventionierungen, die ehemals vinkulierten Wohnungen ebenfalls frei als Ferienwohnungen oder Sommerfrischsitze angeboten werden können und der Eigentümer selbst wieder im konventionierten Sektor zusätzliche Nachfrage schafft.

Was nun die Lösung dieses Problems angeht, kann man natürlich über den besten Ansatz verschiedener Meinung sein:

persönlich würde der Unterfertigte eher einem liberaleren zuneigen, gewählt hat man einen dirigistischen:

liberal würde in diesem Zusammenhang erstens bedeuten, grundsätzlich im Bereich des Erstwohnungsmarktes ein Angebot zu ermöglichen, das die Nachfrage tendenziell eher leicht übertrifft und so für die Dämpfung der Preise sorgt; liberal wäre es aber vor allem, verschiedene Situationen auch differenziert zu behandeln, wie es gestern bereits Dr. Platter und Prof. Weber angeregt haben.

Ließe man den Gemeinden mehr Spielraum bei der Bemessung des jeweiligen Anteils des geförderten, konventionierten und gänzlich freien Wohnbaus am insgesamt ausgewiesenen Volumen, so würde dies eine wesentlich bessere örtliche Feinsteuerung von Angebot und Nachfrage erlauben.

Touristisch stark erschlossene Gemeinden könnten z. B. auf diese Weise den konventionierten Wohnbau im Vergleich zum völlig freien quantitativ bevorzugen und für eine wesentliche Entlastung nicht förderungswürdiger Erstwohnungssuchender sorgen.

In einem solchen System machte auch die „ewige“ Konventionierung Sinn, da die eingangs erwähnten verzerrenden Effekte abgestellt würden; der Wohnungsmarkt insgesamt würde auf diese Weise in drei Segmente –gefördert, konventioniert, frei-aufgeteilt, in denen, aufsteigend, aus vertretbaren sozialen Gründen der freie Verkehr weitgehend, geringfügig bzw. gar nicht mehr eingeschränkt wäre, was insgesamt das Funktionieren des Wohnungsmarktes ausreichend sicherstellte.

Auf die neue Konventionierung komme ich später noch zurück.

#### Art. 37,2 Zuweisung konventionierten Wohnraums:

Als dirigistisch, aber, würde ich –im Gegensatz zu einer oben skizzierten liberaleren Lösung- die neue Regelung in Art. 37, Absatz 1-bis bezeichnen, wonach –die Einzelheiten der neuen Regelung wurden bereits eingangs erwähnt- bis zu 16 % der Baumasse einer Zone Ansässigen für den konventionierten Wohnbau zugewiesen werden sollen.

Anstatt einer Marktöffnung schafft man also neue Ranglisten und wenn man gleichzeitig die parallel laufende Diskussion um die Ausweitung der Förderungskriterien bis weit in den gut verdienenden Mittelstand im Ohr hat, fragt man sich, woher, wenn bis in den oberen Teil der Einkommenspyramide hinein umverteilt werden soll, hierfür die Mittel kommen sollen; dass dann für Steuersenkung bei Unternehmen, die in Einzelfällen mit einer Gesamtsteuerlast von bis zu 75 % des Gewinns belegt sind, wenig Spielraum übrig bleibt, liegt auf der Hand.

Umgekehrt schafft aber –auch das muss gesagt werden- die Vertragsurbanistik (Art. 40-bis) die Möglichkeit von den üblichen Aufteilungskriterien in Wohnbauzonen völlig abzuweichen, was wiederum zumindest theoretisch eine starke Öffnung bedeutet. Wie diese in der Praxis umgesetzt werden wird, ist freilich aus heutiger Sicht noch nicht auszuloten.

Es handelt sich aber hierbei um raumordnungs- und marktpolitische Fragen, die zuletzt der Gesetzgeber zu entscheiden hat; die Bürger, Verwalter und Professionisten müssen aber –zumindest bis zur nächsten Novelle- mit diesen Regelungen leben.

#### Art. 79, die neue Konventionierung:

Nicht nur von theoretischer Bedeutung ist hingegen die Frage, ob die neue Konventionierung mit höherrangigen Rechtsprinzipien vereinbar ist:

Es wurde im Rahmen dieser Tagung die Frage nach der Vereinbarkeit der neuen „ewigen“ Konventionierung (Art. 79) mit dem Gemeinschaftsrecht unter den Aspekten der Freiheit des Kapitalverkehrs, der Niederlassungsfreiheit und der Arbeitnehmerfreizügigkeit, sowie mit der im 1. Zusatzprotokoll zur Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten verankerten Eigentumsgarantie erörtert.

Es würde entschieden zu weit führen, diese Fragen hier, in der für eine endgültige Klärung gebotenen Ausführlichkeit zu behandeln, aber ich bin der Ansicht, dass sich der Landesgesetzgeber bei der Neuregelung der Konventionierung die richtigen Fragen gestellt und sie auch gesetzestechnisch korrekt gelöst hat, mit einer Ausnahme, die aber nicht das Prinzip der dauernden Konventionierung als solches in Frage stellt.

In der Öffentlichkeit angekommen ist nur die Tatsache, dass die Konventionierung in Zukunft statt für 10 oder 20 Jahre auf Dauer auferlegt werden soll.

In Wahrheit hat aber der Landesgesetzgeber den Bereich des konventionierten Wohnbaus auf eine völlig neue Grundlage gestellt, indem er in Art. 75, 2. Absatz die konventionierte Wohnung als eigene urbanistische Zweckbestimmung eingeführt hat, die -so wie Handel, Produktion oder Dienstleistung- einer besonderen Nutzung vorbehalten ist.

Bisher war die Konventionierung –man erinnert sich- in Art. 79 grundsätzlich geregelt als freiwillige vertragliche Bindung gegen den Erlass der Baukostenabgabe; nachdem dieser Vermögensvorteil irgendwann als aufgebraucht gelten konnte (analog zu den Förderungen im Wirtschaftsbereich), fiel auch die Nutzungs- und Verkaufsbeschränkung nach Ablauf einer Bindungsfrist weg; von diesem Grundmuster ausgehend, wurden nach und nach verschiedene Sondertatbestände, wie Erweiterung, Umwidmung aber eben auch Teile der Erweiterungszonen der Konventionierungspflicht unterworfen.

Im neuen System ist die Nutzungsbeschränkung nicht mehr vertraglicher Natur sondern an die Wesensdefinition der Erstwohnung gebunden, was eigentlich auch eine terminologische Bereinigung nach sich ziehen sollte, indem es erstens nicht mehr korrekt ist von „Konventionierung“ zu sprechen, wo die Bindung nicht mehr aus einer Vereinbarung oder Konvention hervorgeht und zweitens alle die Stellen zu bereinigen wären, wo das Gesetz nach wie vor ununterschieden von „Wohnbau“ spricht, aber eigentlich zwischen „Wohnung“ und „Erstwohnung“ oder „Dauerwohnsitz“ differenziert werden sollte.

Kurz zu den aufgeworfenen Frage im einzelnen:

- *Freiheit des Kapitalverkehrs:*

Anders als mit der alten Regelung kann heute jeder Bürger (und jedes Unternehmen) eines Mitgliedsstaates eine konventionierte Wohnung kaufen, auch wenn er selbst nicht die Voraussetzungen für die Nutzung besitzt, weil die Unbedenklichkeitserklärung des Bürgermeisters abgeschafft wurde.

Eingeschränkt bleibt die Nutzung und –für die Dauer von 20 Jahren- die Höhe des Mietzinses (Landesmietzins) im Falle der Vermietung; von der Begrenzung des Mietzinses kann man sich durch Bezahlung von 15 Prozent der Baukosten freikaufen, und somit die, für das Segment der Erstwohnung marktconformen Renditen erzielen. Es bleibt somit, im Vergleich zur alten Regelung, keine direkte Verkehrsbeschränkung sondern nur mehr eine Nutzungsbeschränkung übrig.

Unter dem Gesichtspunkt sowohl des Gemeinschaftsrechtes, als auch der Menschenrechtskonvention, müssen Einschränkungen des Eigentumsrechtes auf

jeden Fall sachlich begründet und verhältnismäßig sein; diese Bedingungen erscheinen mir erfüllbar, wenn man zeigen kann, dass die Reservierung eines bestimmten Anteils am Wohnungsmarkt zugunsten von Erstwohnungen, notwendig ist, um für die Befriedigung des primären menschlichen und sozialen Bedürfnisses „Wohnen“ einen Markt bereitzustellen, der frei von den Verzerrungen ist, die sich aus den besonderen geografischen und touristischen Bedingungen Südtirols ergeben.

Daneben bliebe ja immer noch ein bestimmter Anteil des Wohnungsmarktes, der keinerlei verkehrs- oder nutzungsmäßigen Einschränkung unterliegt.

Freilich wäre dieser Nachweis leichter zu führen, wenn die Gemeinden bei der konkreten Bemessung dieses Erstwohnungsmarktes nicht einen starren landeseinheitlichen Schlüssel anwenden müssten sondern die Möglichkeit hätten, den konkreten örtlichen oder bezirksweiten Bedingungen Rechnung zu tragen.

- *Niederlassungsfreiheit, Freizügigkeit der Arbeitnehmer:*

Nicht befriedigend erscheint mir hingegen die Art und Weise wie der Landesgesetzgeber den Kreis der Nutzungsberechtigten definiert. Zwar erkennt er das Problem der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, indem er sie in Abs. 9 für die Dauer des Arbeitsverhältnisses den Ansässigen im Sinne des 1. Absatzes gleichstellt. Nicht berücksichtigt werden hingegen die Niederlassungsfreiheit der Unternehmer und Selbständigen, was –nicht nur gemeinschaftsrechts- sondern auch begriffswidrig- zu dem Paradox führt, dass wohl der Arbeitnehmer nicht aber sein Arbeitgeber am Ort seiner Berufsausübung in einer Erstwohnung wohnen kann.

Diese Regelung wird wohl so nicht zu halten sein.

- *Zu den Einzelheiten der neuen Konventionierung:*

Die Einzelheiten der Regelung sind in Art. 79 nachzulesen. Hier nur die wichtigsten: die Benutzer der konventionierten Wohnung müssen diese für ihren ständigen Wohnbedarf nutzen und kein reales Nutzungsrecht an einer angemessenen, leicht erreichbaren anderen Wohnung besitzen; sie müssen, abgesehen von den oben erwähnten Ausnahmen, zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baugenehmigung oder aber mindestens fünf Jahre vor Besetzung der Wohnung ihren meldeamtlichen Wohnsitz in einer Südtiroler Gemeinde gehabt haben. Bei Eheleuten in Gütergemeinschaft, muss nur einer der Partner dem Wohnsitzkriterium genügen.

Die Wohnung ist ab der Benutzungsgenehmigung innerhalb Jahresfrist und bei Freiwerden innerhalb von 6 Monaten mit Berechtigten zu besetzen.

Die Strafe bei widerrechtlicher Besetzung beträgt das 2 ½ -fache des Landesmietzinses.

Wichtig erscheint mir, dass Art. 79 nicht mehr die Einschränkung auf Volkswohnungen, im Sinne von Wohnungen die nicht die Requisiten von Luxuswohnungen besitzen, enthält. Implizit fällt damit auch die bisherige Obergrenze für die Wohnfläche (bisher 165 m<sup>2</sup>) weg.

Ich nehme nicht an, dass diese Obergrenze über die noch zu erlassenden Durchführungsbestimmungen wieder eingeführt wird, auch weil die Eliminierung dieser Bestimmung kohärent mit der neuen Definition der Konventionierung als Erstwohnung erscheint und eine Beschränkung der Flächen- oder der Ausstattungsmerkmale wohl sachlich kaum zu rechtfertigen wäre.

- *Die Hintertür:*

Ganz so heiß wie gekocht, wird die neue „ewige“ Konventionierung aber doch nicht gegessen: Art. 79-bis gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit mit 2/3 Mehrheit eine Verordnung zu beschließen, die von der Landesregierung genehmigt werden

muss, die die Bedingungen regelt, unter welchen die Löschung der Bindung laut Art. 79 für nicht besetzte Wohnungen zulässig ist. Voraussetzung ist auf jeden Fall die Zahlung von 25 Prozent der Baukosten in strukturschwachen und von 90 Prozent in den restlichen Gebieten. Ausgeschlossen sind auf jeden Fall Wohnungen, für deren Wiedergewinnung Förderungen beansprucht wurden.