

Informationsunterlage zur Pressekonferenz „Zukunft der ÖBB-Häuser im Franckviertel“ von **Bürgermeister Klaus Luger** und **Infrastrukturreferent Vizebürgermeister Markus Hein** am 4. Mai 2021, um 11 Uhr, Altes Rathaus, Raum 443, 4. Stock

250 Wohnungen im Franckviertel vor dem Verkauf

Stadt Linz möchte ÖBB-Häuser erwerben

Ziel ist bestmögliche Sicherheit für die MieterInnen

Die ÖBB-Wohnanlage im Franckviertel wurde in den 1920er und 1930er Jahren für Eisenbahner und ihre Familien gebaut. Seit Jahren gab es im Franckviertel Gerüchte, wonach diese Wohnanlage seitens der ÖBB verkauft werden soll. Die ÖBB gab nun bekannt, dass die Wohnanlage tatsächlich verkauft wird. Der Mindestpreis dafür beträgt 5,5 Millionen Euro. Dementsprechend groß ist auch die Unsicherheit der rund 90 Menschen, die in dieser Wohnanlage aktuell leben.

Die gesamte Liegenschaft umfasst etwa 250 Wohnungen und beinahe 28.000 Quadratmeter. Somit ist sie von ihrer Größe und auch auf Grund ihrer zentralen Lage äußerst attraktiv und würde künftigen Eigentümern lukrative Gestaltungsmöglichkeiten anbieten.

Auf Basis einer vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen Resolution hat nun der Linzer Bürgermeister Klaus Luger offiziell das Kaufinteresse der Stadt bei Bundesministerin Leonore Gewessler bekundet.

Dies geschähe im Interesse einer langfristigen sozialen Wohnsicherheit für die MieterInnen. Zudem soll ein Umwidmungsverfahren von „Wohngebiet“ in ein Gebiet für den „Sozialen Wohnbau“ gewährleisten, dass die ÖBB-Häuser nicht zu Spekulationsobjekten verkommen.

„Ich kann verstehen, dass sich die ÖBB von dieser Immobilie trennen. Es muss jedoch nicht unbedingt an jenen Bieter verkauft werden, der am

meisten dafür bezahlt. Ein Kauf durch die Stadt Linz würde einem Versteigerungswettbewerb und damit einer Profitmaximierung sowie hohen Belastungen der MieterInnen entgegenwirken. Denn dabei käme ein realer Kaufpreis auf Basis eines Schätzgutachtens und nicht der Bestbieter zum Zug“, betont Bürgermeister Klaus Luger.

Derzeit befindet sich noch eine Verkaufsausschreibung der ÖBB zur Veräußerung der Wohnungen in Gange. Die Abgabefrist für Angebote endet am 5. Mai. Das Stadtoberhaupt spricht sich unter dem Aspekt der Kaufintention seitens der Stadt Linz dafür aus, diese geplante Form der Veräußerung zu stoppen. Nur so können die Mieterinnen und Mieter mit bestmöglicher Sicherheit vor überhöhten Mieten geschützt werden.

Möglich ist diese Aufhebung des Versteigerungsverfahrens an private Bieter, da der Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand per se nicht dem Vergaberecht unterliegt. Die ÖBB können auf Basis eines Schätzgutachtens direkt an Gebietskörperschaften, also an die Stadt Linz verkaufen.

Als weiteres Sicherheitsnetz nimmt die Stadt, um auf jeden Fall leistbaren Wohnraum zu gewährleisten, die Umwidmung für sozialen Wohnbau vor. Eine Bausperre in Form einer Umwidmung wird dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung von Planungsreferent Vizebürgermeister Markus Hein vorgelegt: „Wenn die Stadt die zum Verkauf stehenden ÖBB-Häuser unter ihre Fittiche nimmt, ist die Zukunft der Bewohnerinnen und Bewohner gesichert. Mit der Umwidmung in ein Gebiet des sozialen Wohnbaus ziehen wir unabhängig vom Ausgang des Verkaufsprozesses ein starkes Sicherheitsnetz für Mieterinnen und Mieter ein“, sagt Infrastrukturreferent Markus Hein.

„Bereits im März habe ich klargestellt, dass der soziale Wohnbau auf den Gründen der ÖBB im Franckviertel oberstes Gebot sei und die Stadt auch entsprechende Mittel dafür habe, dies durchzusetzen. Das Franckviertel muss weiter leistbar bleiben und darf nicht Grundstückspekulationen zum Opfer fallen. Nachdem sich die zuständige Infrastrukturministerin

gegen eine direkte Veräußerung an eine Gebietskörperschaft ausgesprochen und für den Weg der Gewinnmaximierung entschieden hat, habe ich ein Neuplanungsgebiet in Auftrag gegeben, damit die Planungsziele der Stadt gewahrt bleiben und sozialer Wohnbau entsteht“, erklärt Vizebürgermeister Hein weiter.

249 Wohnungen in 17 Häusern

Zum Verkauf durch die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH stehen knapp 28.000 Quadratmeter samt den darauf befindlichen Wohngebäuden am Obdachplatz, an der Gölsdorfstraße, am Keißlerplatz sowie an der Füchselstraße. Insgesamt handelt es sich um 17 Gebäudekomplexe mit 34 Wohnhäusern mit 250 Wohnungen. Die Nutzfläche beträgt ca. 20.000 Quadratmeter.



Obdachplatz 2



Keißlerplatz 1 und 2



Keißlerplatz 4



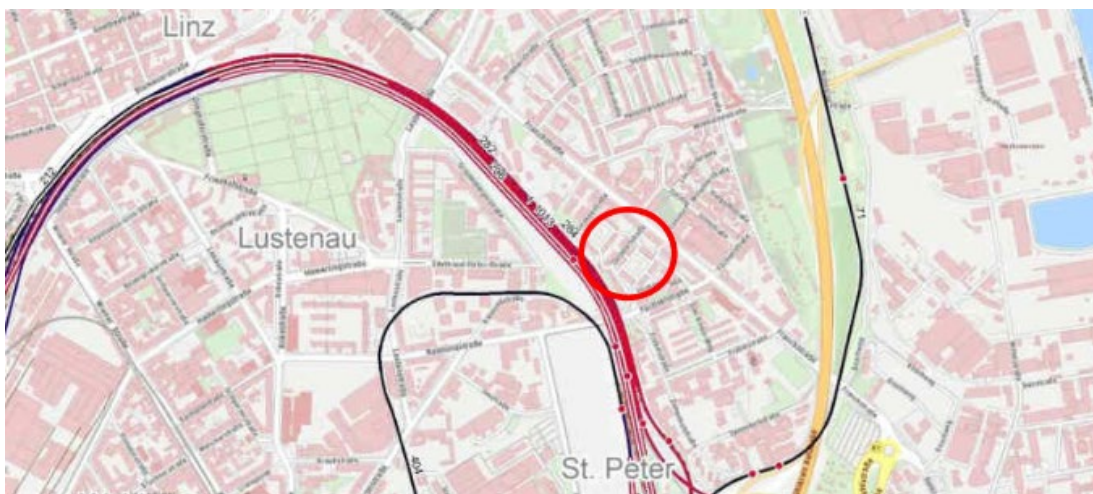
Obdachplatz 1



Füchselstraße 14
Fotos: ÖBB

Zentrale Lage im Herzen des Franckviertels

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Franckviertels. Dieser Stadtteil ist durch zahlreiche Wohnanlagen gekennzeichnet, die größtenteils in der Zwischenkriegszeit für die Arbeiter der Linzer Industriegebiete errichtet wurden. Das zum Verkauf stehende Areal wird im Nordwesten von der Ginzkeystraße, im Osten von der Franckstraße, im Süden von der Fuchselstraße und im Westen von den Bahnanlagen der Westbahn begrenzt.



Widmung „Bauland – Wohngebiet“



Das Areal ist derzeit als Bauland / Wohngebiet gewidmet. Im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses zur Förderung des sozialen Wohnbaus vom 2. Juni 2020 („Linzer Modell“) werden die Grundstücke im Auftrag des Linzer Infrastrukturressort von „Wohngebiet“ in ein „Gebiet für den sozialen Wohnbau“ umgewidmet.

In der novellierten Planzeichenverordnung wird die neue Widmung „Gebiete für den sozialen Wohnbau“ durch den Schriftzug WS mit der Angabe der Bauungsart festgelegt. Um einen künftige soziale Bebauung nicht einzuschränken, wird weiters die Kategorie MV (geförderter mehrgeschoßiger Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise) festgelegt. Im rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) ist dem Gebiet eine Wohnfunktion zugewiesen. Die Erlassung eines Neuplanungsgebietes dient der Absicherung der Wohnbauten in einem sozial verträglichen Ausmaß im Sinne des GR-Beschlusses zur Förderung des sozialen Wohnbaus.

„So ist künftig gewährt, dass die ehemaligen ÖBB-Häuser nicht zu Spekulationsobjekten werden und die BewohnerInnen nicht unter überhöhten Mieten leiden müssen“, begründen Bürgermeister Klaus Luger und Vizebürgermeister Markus Hein diese Maßnahme.

Kaufpreis 5,5 Millionen Euro

Der Mindestkaufpreis im Bestbieterverfahren beträgt nach einem Schätzungsgutachten 5,5 Millionen Euro. Anstatt diesen Betrag zu maximieren, bietet sich die Stadt Linz als Käuferin dieser Liegenschaft als Garantin für sozial leistbares Wohnen an. „Da die Wohngebäude einen schlechten bis sehr schlechten Bau- und Erhaltungszustand aufweisen, werden Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten mit besonderer sozialen Kompetenz abzuwickeln sein“, betonen Luger und Hein abschließend.