

Innsbruck, 22.01.2026

## **Anfrage**

### **Bauvorhaben Amras NEXT**

Im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt „Amras Next“ (Amraser-See-Straße / Gerhard-Hauptmann-Straße) bestehen nach wie vor erhebliche Fragen zur politischen Zielsetzung, zur Kommunikation mit der Bevölkerung sowie zu den Auswirkungen auf leistbares Wohnen und Verkehr. In der öffentlichen Berichterstattung wird deutlich, dass Anrainerinnen und Anrainer sowie die Bürgerinitiative „Lebenswertes Amras“ den Eindruck haben, in einer entscheidenden Phase nicht ausreichend informiert und eingebunden worden zu sein. Gleichzeitig wird medial berichtet, dass das Projekt – entgegen früherer Erwartungen und Ankündigungen im Zusammenhang mit der Bausperre – nun sogar größer ausfällt, während Preisannahmen und Wohnqualitätsziele (Verkehr, Lärm, Durchmischung) zunehmend unter Druck geraten.

**Vor diesem Hintergrund wird Herr Bürgermeister Anzengruber um die Beantwortung nachstehender Fragen ersucht:**

1. Was war das konkrete Ziel, den gemeinnützigen bzw. geförderten Bauteil an die lärm- und verkehrsbelastete Seite (Südring) zu setzen, anstatt die geförderten Einheiten stärker in eine räumliche Durchmischung des Gesamtprojekts zu integrieren?
2. Welche Varianten der Anordnung (Durchmischung, Verteilung, Abschirmung, Gebäudestellung) wurden geprüft, und nach welchen Kriterien wurde die letztlich gewählte Lösung entschieden?
3. Wurde für die Anordnung der Bauteile eine Lärm- und Verkehrsprognose herangezogen, und wenn ja: mit welchen Annahmen und welchen Ergebnissen?
4. Welche konkreten Maßnahmen sind vorgesehen, um die Lärm- und Verkehrsbelastung für den geförderten Bauteil und dessen Bewohnerinnen und Bewohner zu reduzieren (baulich, verkehrlich, organisatorisch)?
5. Wie bewerten Sie die Kritik am Umgang mit der Amraser Bürgerinitiative, die große Hoffnungen in die Ankündigungen der Regierungsparteien gesetzt hat und sich nun enttäuscht fühlt?
6. Welche konkreten Schritte der Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltungen, Workshops, Gesprächsrunden, schriftliche Rückmeldungen) wurden seit Beginn der Bausperre bis zur nun vorliegenden Projektversion gesetzt – und wann?

7. In welchen Phasen des Prozesses wurden Anrainerinnen und Anrainer bzw. die Bürgerinitiative aktiv informiert, und in welchen Phasen nicht? Welche Gründe gab es jeweils dafür?
8. Welche konkreten Ziele verfolgte die Stadtregierung mit der Bausperre in Bezug auf Projektgröße, Anzahl der Wohnungen, Dichte, Freiflächen, Verkehr und geförderten Anteil, und welche dieser Ziele wurden erreicht?
9. Ist die Stadtregierung mit dem erreichten Anteil an gefördertem Wohnen zufrieden, wo bei Erlassung der Bausperre noch eine harte Verhandlung vorausgesagt wurde (vgl. TT Artikel 13.07.2024, Aussagen GR Plach & GR Kirchbner – siehe Ende der Anfrage „Quellen“)
10. Wodurch ist es begründet, dass das Projekt welches früher schon 140 Wohnungen haben hätte sollen nun mit 135 frei finanzierten Wohnungen und 35 geförderten Wohnungen nun größer ausfällt als in früheren Erwartungshaltungen bzw. Ankündigungen im Zusammenhang mit der Bausperre?
11. In den Medien artikuliert der Bauträger sehr klar, dass aufgrund der Verzögerungen durch die Bausperre und die Inflation die damals in Aussicht gestellten Preise von 7.000,— Euro nicht mehr gehalten werden können und um 20–30 % steigen. Damit ergibt sich schon mit Stand Jänner 2026 eine Mehrbelastung von rund 16 Mio. Euro, die die Käufer der Wohnungen zu tragen haben. Halten Sie diese durch die Stadtregierung ausgelöste Entwicklung für einen Beitrag zu leistbarem Wohnen, und welche Konsequenzen ziehen Sie daraus?
12. Sind Sie angesichts der aktuellen Entwicklungen der Auffassung wie Vizebürgermeister Willi, dass „langsames Bauen“ ein Projekt billiger machen würde? Wenn ja, worauf stützt sich diese Einschätzung, und wie passt sie zu den aktuellen Preissteigerungsaussagen?
13. Welche Wohnungsgrößen werden im Projekt realisiert? Bitte um den Mix (ungefähr) nach Garconnieren, 2-Zimmer, 3-Zimmer und 4+ Zimmer-Wohnungen, getrennt nach gefördert/gemeinnützig und frei finanziert.
14. Welche Zielgruppen sollten mit dem Projekt angesprochen werden und wie spiegelt sich das im Wohnungsmix wider?
15. Wird sichergestellt, dass Kurzzeitvermietungen (touristische Vermietung) in diesem Projekt ausgeschlossen werden? Wenn ja, wie konkret? Wenn nein, warum nicht?
16. Welche rechtliche Grundlage sieht die Stadt, um Eigentum an den Hauptwohnsitz bind zu können und durchzusetzen? Welche Prüfungen, Expertisen und Gutachten liegen in diesem Zusammenhang vor und wo können diese eingesehen werden?
17. Gibt es Beispiele, in denen eine Hauptwohnsitzpflicht für Eigentümer in Innsbruck oder in vergleichbaren Gemeinden bereits erfolgreich umgesetzt und auch kontrolliert wurde? Wenn ja, welche?
18. Welche Kontroll- und Sanktionsmechanismen sind vorgesehen, falls die Hauptwohnsitzpflicht bzw. ein Nutzungszweck nicht eingehalten wird? Wie hoch sollen Pönalen ausfallen?
19. Welche Auswirkungen erwarten Sie durch dieses Vorgehen (Bausperre, Verhandlungen, Projektentwicklung) auf künftige Projekt- und Grundstücksentscheidungen in Innsbruck?

20. Wie wird eine Gleichbehandlung sichergestellt, damit vergleichbare Projekte nach denselben Kriterien beurteilt werden?
21. Welche konkreten verkehrlichen Entlastungsmaßnahmen sind im Umfeld des Projekts geplant (insbesondere Gerhard-Hauptmann-Straße) und in welchem Zeithorizont?
22. Welche Rolle spielten die Bürgerinitiative und ihre Forderungen in der Abwägung, und welche Forderungen wurden übernommen bzw. abgelehnt?
23. Inwiefern wird das Projekt als Beitrag zu sozialer Durchmischung gesehen, wenn der geförderte Teil räumlich gesammelt an die lärm- und verkehrstechnisch belastetere Lage gesetzt wird?
24. Wie wird die Stadt sicherstellen, dass die angekündigten öffentlichen Mehrwerte (Kinderbetreuung, soziale Infrastruktur, Grünraum, Wegebeziehungen) in Qualität und Umfang tatsächlich umgesetzt werden?
25. Welche Zeitpläne gelten aktuell für die notwendigen raumordnungsrechtlichen Beschlussfassungen?
26. Im Ausschussakt (siehe Faksimile) wurde festgehalten, dass die Entscheidungsträger den ausdrücklichen Wunsch geäußert haben, die Wohnanlage mit der nun präsentierten Nettonutzfläche zu realisieren.
  - a. Wer sind diese Entscheidungsträger im konkreten Fall? (Bitte namentlich und funktionsbezogen) anführen.
  - b. Wenn schon kein Gremium wie der Stadtsenat und Gemeinderat befasst wurde: Haben die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Koalitionsfraktionen ihre Zustimmung bereits bekundet?

**Stadtplanung:**

Es besteht seitens der politischen Entscheidungsträger der ausdrückliche Wunsch, die Wohnanlage mit Nettonutzfläche zu realisieren.

## Quellen:

### Auszug TT Artikel 13.07.2024, Titel: Viel Leerstand in Neubauten

„Man habe im Zukunftsvertrag „die weitreichendsten und härtesten Raumordnungsregeln Tirols“ paktiert, erklärte **SPÖ-Klubobmann Benjamin Plach**. Der neue Gemeinderat werde „viel Gelegenheit haben“, bei Bebauungsplanänderungen und Widmungen Flagge zu zeigen. Das Wohnbau-Großprojekt in Amras, wo Pema/UBM **ca. 140 frei finanzierte Wohnungen planen**, nannte Plach hier als „erste Bewährungsprobe“.

Auch **Konrad Kirchebner** (JA) verwies auf die sehr ambitionierten Pläne der Koalition, wonach künftig bei Umwidmungen von Freiland in Bauland **75 % des neuen Baulands der Stadt zu Wohnbauförderungskonditionen zum Kauf angeboten werden sollen und auch bei Bebauungsplanänderungen eine strenge „Mehrwertregel“** greifen soll.

**Leerstand will die Stadtregierung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auch mit einer Hauptwohnsitzpflicht auf Raumordnungsebene bekämpfen.** Zu diesem Aspekt gibt es ebenfalls aktuelle Zahlen: Von jenen 2023 neu errichteten Wohnungen, die belegt sind, gibt es in rund einem Fünftel nur (einen oder mehrere) Nebenwohnsitze.“