

Diskussionsforum 1: Raumordnung

Berichterstatte:r: Dipl.-Ing.ⁱⁿ Anne Weidner, MA III

Im Diskussionsforum Raumordnung wurden einleitend von den TeilnehmerInnen wesentliche Fragestellungen gesammelt, diese wurden thematisch geordnet und im Anschluss diskutiert. Dabei war in vielen Punkten klare Übereinstimmung aller TeilnehmerInnen zu erkennen, zu einigen Punkten standen sich durchaus aber diverse Meinungen gegenüber. Die Inhalte der Diskussion werden nachfolgend wertfrei zusammengefasst.

Grundsätzlich kann dem vorausgeschickt werden, dass sich nahezu alle Fragen und Anregungen auf Themen der städtischen Innenentwicklung fokussierten. Die generellen räumlichen Leitziele der Stadtentwicklung Innsbrucks zum Zweck eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden liegen in der Ausschöpfung vorhandener Baulandreserven, der Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Gebiete, der Durchmischung bzw. Mehrfachnutzung bei entsprechend hohem Qualitätsanspruch sowie möglichst wenig Siedlungserweiterungen.

1. Thema: Baulandmobilisierung

Baulandmobilisierung ist für die Stadt Innsbruck ein großes Thema. Insbesondere bei der derzeitigen Vorbereitung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖROKO) steht die Frage, ob und wie das gewidmete, jedoch nicht genutzte Bauland der Stadt mobilisiert werden kann, ganz wesentlich im Fokus. Dipl.-Ing. Ortner (Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung) hat hierzu, ergänzend zu seinem Impulsreferat am Vormittag, noch einmal in wesentlichen Stichworten erläutert, welche Instrumente zur Baulandmobilisierung das Land mit den Festlegungsmöglichkeiten gemäß Raumordnungsgesetz (TROG) anbietet und wie diese im Regelfall angewendet werden könnten. Unter anderem könnte die Ausweisung neuer „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ im örtlichen Raumordnungskonzept (ÖROKO) sowie den nachfolgenden Flächenwidmungsplänen ein wirksames Mittel darstellen.

In der Diskussion hierzu war jedoch nachdrücklich festzustellen, dass eine Festlegung dieser Vorbehaltsflächen, welche gemäß TROG verschiedenen Kriterien zu folgen hat, in dieser Form für die Stadt Innsbruck keineswegs leicht umsetzbar ist. Erste, noch grobe Prüfungen des Amtes Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration haben zudem aufgezeigt, dass mit dieser Festlegung auch nur ein untergeordneter Anteil an Reserveflächen zu mobilisierenden sein wird. Dabei erfordert die Ausweisung der Vorbehaltsflächen die Einhaltung diverser Kriterien, u.a. eine gewisse Mindestflächengröße, wobei hier räumlich nahegelegene Reservefläche des gleichen Eigentümers aber genauso miteinzuberechnen wären wie die Frage, ob die Flächen bereits erschlossen und entsprechend bebaubar sind. Die hierfür notwendige sehr detaillierte Bestandsaufnahme aller Baulandreserven der Stadt Innsbruck ist, anders als bei kleinen Landgemeinden mit wenigen und bekannten GroßgrundbesitzerInnen, äußerst umfassend und aufwändig. Derzeit können noch keine seriösen Zahlen genannt werden.

Als zweites raumordnungsrechtliches Instrument zur Baulandmobilisierung wurde anschließend die Einhebung eines vorgezogenen Erschließungskostenbeitrages für nicht verwendetes Bauland diskutiert. Gerade, da der Großteil der Baulandreserven im pri-

vaten Eigentum nicht durch Vorbehaltsflächenfestlegungen im ÖROKO oder Flächenwidmungsplan mobilisiert werden kann, muss diese neue Maßnahme jedenfalls in Betracht gezogen werden. In der Diskussion wurde jedoch betont, dass diese Abgabe in allen Fällen gleichermaßen anzuwenden sein wird und hier kein Unterschied gemacht werden kann, wen diese finanzielle Abgabe trifft. Auch würde diese Maßnahme kaum zur Baulandmobilisierung beitragen, wenn sie nur bei EigentümerInnen angewendet wird, denen es nicht schwer fällt, diese Abgabe zu bezahlen.

Grundsätzlich muss das Thema der Baulandmobilisierung jedenfalls als politisches Thema wahrgenommen werden und muss sich die Stadt Innsbruck zum Erfolg entsprechend gewählter Maßnahmen auch eindeutig zu den Instrumenten der Baulandmobilisierung bekennen.

2. Thema: Verdichtung

Zweites Diskussionsthema war die Nachverdichtungen bereits bebauter Flächen. Ohne den zweiten Zwischenbericht der städtischen Arbeitsgruppe Wohnen vorwegzunehmen, konnte hierzu berichtet werden, dass angefangen bei den städtischen Flächen bzw. den Flächen der Innsbrucker Immobilien GesmbH & Co KG (IIG) über die Flächen der großen Innsbrucker Wohnbauträger und jenen einzelner EigentümerInnen großer Baugebiete diese Möglichkeit näher untersucht wurden bzw. noch werden.

Das Thema "Nachverdichtung" bzw. „Innenverdichtung statt Außenentwicklung“ ist bereits wesentliches Leitziel der Entwicklung der Stadt Innsbruck. Dabei stellte sich in der Diskussion aber auch die Frage, wieweit die Stadt Innsbruck denn verdichtet werden könne, ohne an Lebensqualität zu verlieren. Jedenfalls sind gleichzeitig / im Ausgleich die innerstädtischen Grün- und Freiflächen zu sichern und zu entwickeln. Auch wird man mittel- und langfristig einzelne Stadterweiterungen vorsehen müssen.

3. Thema: Durchmischung

Unter dem Fokus der Innenentwicklung wurde auch das Thema "Durchmischung" angesprochen. Wie soll die Stadt ihre Wirtschaftsgebiete weiter entwickeln? Gibt es eine Möglichkeit, in den Wirtschaftsgebieten den Bedarf an leistbarem Wohnraum zu erfüllen?

Grundsätzlich wurde hierzu aufgezeigt, dass die Raumordnung bereits jetzt schon diverse Möglichkeiten bietet, um Nutzungen zu durchmischen. In der Realität werden in gewidmeten und raumordnungsfachlich sinnvollen, heißt geeigneten Mischgebieten insbesondere aufgrund der Bodenpreise aber auch aufgrund fehlenden Interesses derjenigen Grundeigentümer an Mischnutzungen nahezu ausschließlich reine Wohnnutzungen errichtet. Dass heißt, es braucht entsprechende Modelle, die eine Durchmischung auch fördern.

Demgegenüber ist wiederum nicht jeder Bereich in der Stadt geeignet für eine Mischung. In diesem Zusammenhang wurde v.a. diskutiert, dass derzeit die rechtlichen Rahmenbedingungen von Raumordnung bzw. Raumordnungsrecht einerseits und Gewerbeordnung andererseits stark auseinandertriften und dadurch kaum eine sinnvolle Durchmischung ermöglichen. Die Vorgaben aus dem Gewerberecht und der darin festgeschriebenen vorrangigen Sicherung der Wohnnutzung steht einem äußerst eingeschränkten rechtlichen Steuerungsinstrument in der Raumplanung gegenüber. Dies

bedeutet letztendlich, dass ein Nebeneinander von betrieblicher und Wohnnutzung, welche sich gegenseitig beeinträchtigen kann, bislang selbst bei geringem Konfliktpotential zu einer einseitigen Benachteiligung der betrieblichen Nutzung und letztlich zur Einschränkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt führen würden. Allerdings ist eben nicht nur die kurz- und langfristige Verfügbarkeit von Wohnnutzflächen in Innsbruck räumlich sehr begrenzt, sondern auch die von gewerblich zu nutzenden Flächen. Dabei ist ein Ausweichen von betrieblichen Nutzungen in die nördlichen oder südlichen Randlagen der Stadt auch langfristig nicht möglich. Stellt sich die Frage, ob die Stadt Innsbruck auch längerfristig ein Wirtschaftsstandort sein will und was für einer? Kann die Stadt Innsbruck auf Gewerbe- und Wirtschaftsbetriebe bzw. -flächen tatsächlich verzichten?

Strategisch gesehen wäre es dagegen (unabhängig von derartigen Grundsatzentscheidungen) im Sinne einer geeigneten Durchmischung sinnvoll, wenn sich die Stadt Innsbruck und das Land Tirol gemeinsam mit entsprechenden Stakeholdern für eine Anpassung der Gewerbeordnung bzw. Annäherung an das Raumplanungsgesetz einsetzt. Ist tatsächlich jeder allfällig mögliche Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe in der Gewerbeordnung als Hinderungsgrund für jegliche Durchmischung auszulegen? Beispielsweise dass ein/eine WohnungseigentümerIn teuer eine Wohnung kauft und sich danach gegen den bereits zuvor rechtmäßig bestehenden Gewerbebetrieb verwehren kann oder dass ein Mini-Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss einer Wohnanlage schon daran scheitern kann, dass die Rückfahr- und Ladegeräusche als unzumutbar eingestuft werden und entsprechende überschießende Schutzmaßnahmen eingefordert werden. Es ist nach eindeutigen und handhabbaren rechtlichen Lösungen zu suchen.

4. Resümee / Perspektiven der Stadt Innsbruck

Alle diskutierten Themen sind strategische Planungsthemen. Für eine sinnvolle strategisch ausgerichtete Stadtentwicklung sind jedoch die derzeitigen rechtlichen und planerischen Festlegungs- und Steuerungsmöglichkeiten teilweise sehr einschränkend. Es kann nicht heute schon die langfristige Zukunft im Detail fixiert werden, wenn die Grundlagen und die Entscheidungen dafür noch nicht reif sind und eine Stadtentwicklung entsprechend den jeweiligen kurzfristigen und sich laufend ändernden Anforderungen flexibel reagieren können muss. Daher besteht großer Bedarf an entsprechend erforderlichen gesetzlichen Änderungen, die eine strategische und auf eine kurz- bis langfristig nachhaltige und steuerbare Entwicklung ermöglichen.

Weiters ist auch über die Grenzen der Stadt Innsbruck hinaus zu denken. Der Landeshauptstadt Innsbruck kommt hinsichtlich der öffentlichen Aufgaben, nicht nur beim Thema Wohnen, sondern auch hinsichtlich Infrastruktureinrichtungen regionale / überregionale Bedeutung zu. Teilweise werden Aufgaben an die Landeshauptstadt „abgeschoben“, auch im sozialen Bereich. Und damit verbunden sind nicht nur funktionelle und finanzielle Aspekte, sondern oft auch räumliche Ansprüche, die im städtischen Raum zu befriedigen sind. Auch diese Belastungen gilt es entsprechend zu steuern bzw. auszugleichen.

Diskussionsforum 2: Wohnbauförderung
Berichterstatter: Mag. Peter Schmill, NHT

Ich habe die wichtigsten Punkte zusammengefasst, am meisten wurde über die Sprünge der Wohnbauförderung diskutiert.

1. Wohnbauförderung - Sprünge

- Die Sprünge der Wohnbauförderung sind derzeit in aller Munde. Sie wurden jetzt etwas abgeflacht, allerdings erst ab dem 20. Jahr nach Bezug. Das Problem wird damit vorerst nicht gelöst.
- Wir müssen von diesen Wohnbauförderungssprüngen wegkommen, dies war die einheitliche Meinung der DiskutantInnen. Wir sprechen hier von einem Zeitraum von 40 Jahren, bei dem wir nicht wissen, wie sich der Zinssatz und die Inflation in diesem Zeitraum entwickeln werden. Wir müssen hier von den fixen Sprüngen wegkommen, eher eine an den Verbraucherpreisindex (VPI) angepasste Miete vorschreiben.
- Solche Modelle gibt es schon in Österreich, wie in Vorarlberg und in Wien, wo Modelle existieren, die an die Inflation angepasst sind. Diese können zwar nicht unbedingt 1:1 übernommen werden, sie haben auch ihre Tücken, aber in diese Richtung sollten wir denken.
- Wie ist es umzusetzen? Hierbei gibt es schon einige Überlegungen. Zum einen durch flexible Tilgungen, d. h. dass bei niedrigem Zinssatz, wie derzeit, eine höhere Darlehensrückzahlung vorgeschrieben wird. Dadurch verkürzt sich die Laufzeit. Bei hohen Zinsphasen verringert sich die Darlehensrückzahlung, dadurch wird die Laufzeit erhöht. Dieses Modell ist sowohl für das Bankdarlehen als auch für das Wohnbauförderungsdarlehen anwendbar.

Die zweite Möglichkeit, die Mieten flexibel zu gestalten, bietet natürlich der Annuitätenzuschuss. Dieser kann auch je nach Zinssituation flexibel gestaltet werden. Dadurch kann eine Miete erreicht werden, welche gleichmäßig und nicht in Sprüngen ansteigt.

- Mag. Flatscher hat heute Vormittag von einem Modell berichtet, welches sich an den VPI anlehnt. Laut meinen Berechnungen passt dies gut bei dem derzeit niedrigen Zinssatz. Wenn der Zinssatz jedoch steigt, z.B. nur auf 5 %, dann werden die Mieten schon wieder viel zu hoch. Dr. Lugger und ich können uns an die Zeit erinnern, wo die Zinsen 10 % ausgemacht haben. Da würde das ganze Modell, das jetzt mühsam erarbeitet wird, umsonst sein. Der Weg muss weg führen von diesen fixen Sprüngen.

2. Zuschüsse - Abwicklung

- Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Zuschüsse. Das Ziel sollte sein, weg von den Annuitätenzuschüssen hin zu Direktdarlehen. Dies kann natürlich nicht von heute auf morgen geschehen. Aber es würde helfen, wenn diese Zuschüsse rückzahlbar gemacht werden.
- Eine Möglichkeit wäre, diese Zuschüsse werden unverzinst am Ende des Wohnbauförderungsdarlehens angehängt. Dies hätte noch einen positiven Nebeneffekt. Wird eine Mietkaufwohnung im 10. Jahr verkauft, tilgt die neue Eigentümerin/der neue Eigentümer das gesamte WBF-Darlehen und verkauft die Wohnung zum Marktpreis, müsste nicht nur das aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen zurückgezahlt werden, sondern auch die gesamten Annuitä-

tenzuschüsse, die in den ersten 10 Jahren gewährt wurden. D. h. der Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung würde schrumpfen.

- Diese Handhabung sollte nicht nur für die Annuitätzuschüsse, sondern auch für die Baukostenzuschüsse gelten. Gerade bei den Passivbauhäusern werden recht hohe Baukostenzuschüsse gewährt. Wenn diese bei Verkauf der Wohnung zurück zu zahlen sind, könnte der Spekulationsgewinn ein wenig reduziert werden.

3. Miete – Eigentum – Spekulationen

- Wir waren uns alle in der Gruppe einig, dass man eine Spekulation mit geförderten Wohnungen hintanhalten soll. Das WIE bleibt noch offen. Die vorhin erwähnte Variante bringt nur eine Verringerung des Problems. Uns ist klar, dass generell der Verkauf einer geförderten Wohnung nicht verboten werden kann.
- Besprochen wurde auch das Verhältnis Miete zu Eigentum, ohne eine einheitliche Meinung zu finden. Die eine Gruppe ist der Meinung, dass Eigentum wichtig sei und mehr gefördert werden muss. Die zweite Gruppe war der Meinung, dass damit Sozialwohnungen verloren gehen und mehr Mietwohnungen gebraucht werden. Letztlich ist es eine politische Überlegung ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden sollen.

4. Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe

- Ein weiteres wichtiges Problem ist die Wohnbeihilfe/Mietzinsbeihilfe. Das Hauptproblem bei dieser Subjektförderung ist, dass sie nicht nachvollziehbar ist. Die Neue Heimat Tirol hat versucht als Serviceleistungen für unsere Kundinnen und Kunden zu informieren, wieviel Mietzins- oder Wohnbeihilfe sie wann bekommen. Es war unmöglich dieses Service aufrecht zu erhalten, da zu viele Komponenten in die Berechnung hineinspielen. Es ist wirklich eine eigene Wissenschaft. Deshalb unsere Forderung, dass die Wohnbeihilfen und die Mietzinsbeihilfen transparent gestaltet werden.
- Ein Hauptproblem ist, dass man in diesen Fällen natürlich von der tatsächlichen Miete und von dem tatsächlichen Einkommen ausgehen muss. Derzeit ist es so, dass von der Wohnbauförderung als Basis für die Wohnbeihilfe eine fiktive Miete errechnet wird, die mit der tatsächlichen Miete, die der Mieter bezahlt, nichts zu tun hat.
- Wir haben heute am Vormittag gehört, dass versucht wird, diese Wohnbauförderungssprünge abzufedern. D. h. gemeinnützige Bauträger verzichten teilweise auf Eigenmittel und sonstige Ertragskomponenten, führen Laufzeitverlängerung bei Bankdarlehen durch etc. Der Mieter jedoch bekommt die Wohnbeihilfe von der vollen Miete, als würde der gesamte Kapitaldienst verrechnet werden. D. h. er bekommt zu viel Wohnbeihilfe. Ein Jahr später passen wir die zur Abfederung der Sprünge gesenkte Miete sukzessive wieder an. Die Wohnbeihilfe bleibt gleich. Folglich beschwert sich der Mieter, warum er nicht mehr Wohnbeihilfe bekommt obwohl die Miete gestiegen ist. Deshalb unsere Bitte an Mag. Flatscher und den zuständigen Landesrat, hier eine Änderung herbeizuführen.
- Es sind auch Klagen gekommen, dass die Bearbeitung der Ansuchen um Mietzinsbeihilfe und Wohnbeihilfe bis zu drei Monate dauert. Ich kann mich dem nur anschließen. Es geht nicht nur im Bereich der Wohnbeihilfe langsam, sondern auch bei vielen Ansuchen, Überprüfungen der Endabrechnungen etc. Mit etwas weniger Bürokratie könnte diese Problem gelöst werden.

5. Subjektförderung

- Zum Schluss ist in dem Zusammenhang über die Verstärkung der Subjektförderung, wie z.B. laufende Überprüfung der Förderwürdigkeit oder über das Abhängig-machen der Rückzahlung vom Einkommen diskutiert worden. Ich darf hier meine persönlichen Zweifel anbringen, dass das durchführbar ist, da es sich hier um eine Durchmischung handelt. Wir haben auf der einen Seite die Objektförderung und auf der anderen die Subjektförderung. Das kann man, glaube ich, nicht vermischen.
- Wichtig und unumstritten ist die Subjektförderung. Sie soll jedoch vereinfacht werden. Dass aber jetzt die Objektförderung nach subjektiven Kriterien gestaltet werden soll, ist eine systemwidrige Sache. Wir dürfen nicht vergessen, dass durch die Subjektförderung keine einzige Wohnung mehr gebaut wird. Wir brauchen aber mehr Wohnungen, um die Mietsituation in Innsbruck und Tirol zu verbessern. Daher berichte ich diese Idee nur, aber von mir wird sie nicht unbedingt unterstützt.

6. Kosten reduzieren

- Basis für die Miethöhe sind die Baukosten. Um angemessene Mieten zu bekommen, sind diese möglichst gering zu halten. Als erstes sollten daher Autoabstellplätze eingespart werden. Das Carsharing sollte attraktiver gemacht werden. Ein Gruppenmitglied vertrat die Meinung, dass statt Abstellplätzen mehr Gemeinschaftsräume gebaut werden sollen.
- Ein weiteres Thema war Verdichtung sowohl im Neubau als auch durch Aufstockung in Altbauten.
- Interessant war auch ein Beitrag über die Lebenszykluskosten unserer Häuser. Dadurch, dass sich neue Häuser auf einem sehr hohem technologischen Niveau befinden, können wir nicht mehr davon ausgehen, dass diese genau so lang bestehen, wie Häuser der älteren Generation. Sie werden bestehen, aber es werden viel größere Investitionen notwendig sein um diese technischen Installationen am laufenden Stand der Technik zu halten.
- Ziel muss es sein, eine gerechte Miete zu erzielen. Wir dürfen die Wohnungen nicht verschenken aber sie dürfen auch nicht zu teuer sein. Ich würde meinen, dass die Neubaumieten aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus zu günstig ausfallen. Während der Laufzeit durch die WBF-Sprünge geht es an die Grenze des Leistbaren. Da sind sie sicher zu hoch. Nach Auslauf sämtlicher Darlehen, wird Burgenland-Richtwert minus 30 % verrechnet, in super Lagen, nicht dicht verbaut, best sanierte Häuser, hier kommen mir die Mieten etwas wenig vor. Das ist, glaube ich, eine Sache der Gerechtigkeit, dass die Miete entsprechend dem Wohnwert gestaffelt wird. Das ist natürlich Bundessache und ist nicht hier im Gemeinderat zu vollziehen, diesen Burgenland-Richtwert zu überdenken.
- Wichtig ist auch eine gute Eigenmittelausstattung der gemeinnützigen Bauträger. Dadurch können WBF-Sprünge abgefedert werden und die Grundkosten für Neubauten finanziert werden. Diese erwirtschafteten Eigenmittel, wie sie in den Bilanzen stehen, werden nicht auf die hohe Kante gelegt, dienen nicht der Gehaltserhöhung der Geschäftsführer oder Prokuristen, diese Beträge werden dafür eingesetzt, um wieder günstige Wohnungen für die nächsten Generationen zu errichten.

Diskussionsforum 3: Wohnungskosten

Berichterstatter: Klaus Kluckner, IIG/IISG

Es war eine sehr intensive und anregende Diskussion. Die Zeit war allerdings zu kurz, um alles zu behandeln. Wir haben eine Vielzahl von Clipboardblättern beschrieben. Am Ende der Diskussion haben wir uns auf fünf Punkte einigen müssen.

1. Baukosten:

- Die vordringliche Frage war: Müssen wir die teuren Tiefgaragen bauen, oder müssen wir sie nicht bauen? Fazit, der Gemeinderat ist gefordert, in Ausschüssen Novellierungsvorschläge für Tiefgaragen zu erarbeiten und an das Land Tirol zu übermitteln.

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der vorgeschriebenen Tiefgaragen wesentlich zu reduzieren (autoreduziertes Wohnen) sodass Tiefgaragenstellplätze nicht mehr einzelnen Wohnungen zugeordnet werden, sondern als beispielsweise Allgemeinflächen der Wohnanlage ausgewiesen werden und nur den notwendigsten Bedarf abdecken. Gleichzeitig könnte der öffentliche Straßengrund zu Parkstraßen umgewandelt werden, wobei darauf zu achten wäre, dass MieterInnen bzw. BewohnerInnen im Areal des autoreduzierten Wohnens keinen Anspruch auf eine Anwohnerparkkarte in diesen umliegenden Parkstraßen erhalten. Dazu müssten die rechtlichen Voraussetzungen erst geschaffen werden.

- Sollten dennoch Parkgaragen gebaut werden, müsste das Verhältnis Stellplatz zu Wohnung von derzeit 1,1 auf 0,9 Stellplätze zurückgeschraubt werden.
- Ein Vorschlag von DI Dr. Zimmerer war, dass die Gebäudesockel auf rund 1,20 Meter angehoben werden. Dies hätte den Vorteil, dass weniger Aushubkosten anfallen und im Grundwasser die Bauwasserhaltung entfällt. Dadurch wird der Bau der Tiefgarage billiger. Gleichzeitig könnte mehr Tageslicht in der Tiefgarage und auch in den Keller-Allgemeinräumen helfen, Betriebskosten zu sparen. Baukörper werden häufig tiefer gesetzt um die Bauhöhe mit möglichst großer Baudichte auszunutzen. Der Kostenanteil der Tiefgarage steigt damit. Um dem Kostendruck der Dichteausnutzung zu begegnen, müsste der Gebäudesockel baurechtlich so ermöglicht werden, dass die Gesamtkubatur des Gebäudes damit erhöht wird.
- Der nächste Preistreiber wären die Allgemeinräume, wie Fahrradräume und Gemeinschaftsräume in Großwohnungen oder diversen Modellwohnungen. Die Sinnhaftigkeit sollte nur dann gegeben sein, wenn die Errichtungskosten und die Nutzung solcher Einrichtungen kritisch hinterfragt werden. Gleichzeitig sollen die Erfahrungen, die man mit bereits errichteten Allgemeinräumen gesammelt hat, in solchen Modellen einfließen.

2. Bewirtschaftungskosten und Energiekosten

- Hier sollte der Fokus auf niedrigere Energiekosten und auf Energieunabhängigkeit gelegt werden, auch wenn im Zuge von Passivhäusern vermehrt Wartungsarbeiten anfallen. Dies wirkt sich wiederum günstig auf die Dauerkosten aus.
- Ein großes Problem stellen die Kosten der Müllbeseitigung und der Mülltrennung dar. Es gäbe die Möglichkeit, zusätzliche Gefäße für die Mülltrennung be-

reit zu stellen oder wie es die Frau Bgm.ⁱⁿ Mag.^a Oppitz-Plörer und der Herr DI Dr. Zimmerer vorgeschlagen haben, eine Müllverbrennungsanlage zu errichten.

- Die Sanierungen, wie Fenstersanierungen und Fassadensanierungen bilden ein großes Einsparungspotential bei den Energiekosten. In diesen Fällen können Strom- und Energiekosten effizient gespart werden.

3. Schaffung von gefördertem Wohnraum

- Je mehr Angebot von geförderten Wohnungen auf den Markt kommt, desto weniger wird die Nachfrage am privaten Markt sein. Dadurch werden auch die privaten Wohnungen eventuell günstiger. Durch den geplanten Bau von 2000 Wohnungen wird sich sicherlich ein günstigerer Mietstandard ergeben.
- Ebenso sollten vermehrt Studentinnen- bzw. Studentenwohnungen gebaut werden um den privaten Markt zu entlasten. Der Bedarf an Studentinnen- bzw. Studentenwohnungen ist ein klassischer Preistreiber.

4. Wohnbauförderung und Mietzinsbeihilfe

- Zur Berechnung sollte nicht nur die Miete selbst herangezogen werden, sondern auch das Haushaltseinkommen in Relation zur Miete stehen.
- Wichtig ist die Erhaltung der wohnbaugeförderten Eigentumswohnungen in der Form, dass Maßnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass die günstig gekauften Eigentumswohnungen nicht mit höheren Gewinnen verkauft werden können.
- Bei den wohnbaugeförderten Mietwohnungen könnte eine Fehlbelegungsabgabe immer dann wirksam werden, wenn im Laufe der Jahre sehr gut Verdienende weiterhin in einer Sozialwohnung wohnen. Je nach Einkommen wäre eine Abgabe fällig.

5. Allgemeine Maßnahmen

- Alle in Zukunft geplanten baulichen Maßnahmen, technische Vorschriften und neue Wohnformen sollten vorab immer hinterfragt werden, welche Kosten sie verursachen.
- Generell ist zu sagen, dass alle Wünsche, die bei der Errichtung von Wohnungen seitens der Politik, seitens der Bauträger und/oder sonstiger kommen, in der Regel immer hohe Kosten verursachen.

Diskussionsforum 4: Neue Wohnformen

Berichterstatter: DI Hans-Peter Sailer, MA III

Wir haben intensiv über neue Wohnformen diskutiert.

- Der Berichterstatter des Forums „Wohnungskosten“ hat schon über die Kostentreiber gesprochen. Wir sind scherzhaft auch als Kostentreibergruppe bezeichnet worden, da neue Wohnformen oft als Luxus angesehen werden. Das Thema wird als schön und gut bezeichnet, jedoch mit dem Hinweis, dass spezielle Bedürfnisse auch mehr Quadratmeter brauchen. Dieser Mehrbedarf könne dann nicht im geförderten Wohnbau abgedeckt werden, sondern verursacht extra Kosten.
- In Innsbruck erscheint der Leidensdruck, was die Kosten betrifft, wesentlich höher zu sein als das Bedürfnis, in speziellen Wohnformen wohnen zu können. Leistbare Wohnungen sind grundsätzlich so stark nachgefragt, dass an neue Wohnformen kaum gedacht wird. Diese werden als Sonderthema zurückgestellt.
- Unsere Diskussion hat jedoch ergeben, dass neue Wohnformen, insbesondere WG-artige Wohnformen, sei es für Junge oder für Betagtere, vielleicht doch auch in Bezug auf die Kostenseite als Chance wahrgenommen werden können, um den Wohnungsmarkt und das geförderte Segment etwas zu erweitern.
- Zu Pilotprojekten, wo gesamthafte Häuser als Sonderwohnformen gebaut werden, wurde die Befürchtung geäußert, dass Gettos oder Themenwohnungen für ein spezielles Klientel entstehen würden. Deshalb sollte WG-artiges Wohnen eher in größere Wohnbauvorhaben implementiert werden. Dort soll ein gewisser Anteil der Wohnungen für Sonderformen zur Verfügung gestellt werden. Gedacht wird dabei an einen Anteil von 5, besser 10 % der Wohnungen.
- Wohngemeinschaftsartige Wohnformen erschienen uns als interessantes Modell. Im freien Wohnungsmarkt sind WG's für Studentinnen und Studenten gang und gäbe. Der Bedarf für solche Wohnungen ist groß. Auf der Vormerkliste der Wohnungssuchenden sind 900 Personen als Singles vorgemerkt, davon 600 junge Singles.
- Es muss nicht eine WG sein, wo man die gleiche Badewanne benützt aber eine Clusterwohnung, bei der man doch sehr sparsam den Individualbereich ausgestalten kann und andere Räume gemeinschaftlich zur Verfügung hat, wäre wahrscheinlich das optimale Modell.
- Weiters haben wir zwei Stoßrichtungen festgestellt. Es gibt zum Einen Privatinitiativen, die für sich selbst, oder für schon gebildete Gruppen diese Wohnformen suchen. Von Seiten der Stadt können solche Gruppen nicht finanziell oder beispielsweise durch Überlassen von Grundstücken unterstützt werden. Trotzdem sollten wir diese Bedürfnisse wahrnehmen und als ideeller Unterstützer oder Vermittler auftreten.
- Die andere Seite verläuft beginnend mit der Vormerkliste der Wohnungssuchenden über die Entwicklung von Projekten im Rahmen der Wohnbauförderung bis zum fertigen Projekt.

- Wenn ein neues Projekt, zum Beispiel durch eine Umstrukturierung des Gebiets oder auf einer grünen Wiese, was aber selten der Fall ist, beginnt, dann wird optimalerweise ein Wettbewerb ausgeschrieben. Aus der Anmeldeliste des Wohnungsamtes wird ein Wohnungsmix ermittelt, der in die Projektentwicklung einfließt. Bei der Konkretisierung des Projekts wird nochmals gemäß Wohnungsbedarf nachjustiert, um den „Bestellvorgang“ abzuschließen.
- Es könnte diese Palette des Wohnungsmixes etwas breiter gemacht werden und 5 bis 10 Prozent der Wohnungen für spezielle Wohnformen reserviert und entsprechend vergeben werden. Dies würde voraussetzen, dass im Bereich der Wohnbauförderung entsprechende Möglichkeiten der Umsetzung gefunden werden.
- Dies bedürfte auch der Schaffung entsprechender Grundlagen in der Wohnungsvergabe, damit WG's oder WG-artige Wohnformen vergeben werden können.
- Unsere Gruppe war sich am Schluss einig, dass es sinnvoll wäre, solche neuen Wohnformen anzugehen. Die Stadt Innsbruck sollte sich zu neuen Wohnformen bekennen. Dem privaten Sektor, der sich selbst finanziert, sollte ideelle Unterstützung zukommen. Im geförderten Sektor soll der Bedarf an neuen Wohnformen, beispielsweise durch Anfrage bei den vorgemerkten Singles, gezielt erhoben werden. Ist ein Bedarf wirklich ablesbar, könnte in Abstimmung mit der Wohnbauförderung ein Pilotprojekt umgesetzt werden, mit dem Ziel, das Wohnungsangebot künftig etwas zu verbreitern.
- Wunsch an den Landesgesetzgeber wäre es, grundsätzlich die Offenheit gegenüber neuen Wohnformen zu unterstützen, im Besonderen im Rahmen der Wohnbauförderung Umsetzungsmöglichkeiten zu finden oder zu schaffen. Des Weiteren sollte die Mobilisierung von Baurechts-Grundstücken für den geförderten Wohnungsmarkt durch Anhebung des Baurechtzinses von 3 auf 4 Prozent erleichtert werden.