

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.