

## Aktenvermerk

Innsbruck, am 19.02.2013

Sachbearbeiter:  
**Frau Julia Gschliesser**

Betreff: **Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 - 2025**  
Gemeinderätliche Enquete am 01.03.2013  
**GF/2013/108L**

Im Folgenden sollen zu den Themen der vier Diskussionsforen Vorschläge zur Erörterung aufgezeigt werden, wobei es sich dabei teilweise um bekannte bzw. bereits öffentlich diskutierte Punkte handelt, andererseits aber auch um Punkte die bisher noch weniger erörtert wurden. Jedenfalls aber ist das Thema Wohnen dermaßen bedeutsam, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Thema unumgänglich ist.

### 1. Thema „Raumordnung“

- a) flexiblere Handhabung hinsichtlich der zu errichtenden **(Tiefgaragen-)Stellplätze**, insbesondere bei guten ÖPNV-Anbindungen und/oder Radwegnetzten und dergleichen;
- b) bessere Voraussetzungen für **Wohnraum-Nachverdichtungen** (zB Dachgeschossausbau bzw. –aufbau) schaffen, da dadurch zusätzlicher Wohnraum ohne Grundverbrauch geschaffen werden kann. Probleme sind zB:
  - die nachträgliche Errichtung von (Tiefgaragen-) Stellplätzen ist teilweise gar nicht möglich (und die Errichtung im Innenhof auch nicht unbedingt gewollt), die Entrichtung der Ausgleichsabgabe für einen Tiefgaragenstellplatz kann gerade im geförderten Bereich dazu führen, dass die Nachverdichtung dann dermaßen unwirtschaftlich ist, dass von dieser Nachverdichtung Abstand zu nehmen ist;
  - eine zusätzliche Wohngeschossebene ist teilweise nicht möglich, weil der Bebauungsplan nur geringfügig nicht angepasst wird;
- c) Prüfung bzw. Schaffung der Voraussetzung, dass **unbebaute gewidmete Grundstücke** höher besteuert werden können (z.B. Grundsteuer, vorgezogene Erschließungsabgabe) um Mobilisierung zu erhöhen und durch entsprechende Widmungen Grundstücksflächen (gewidmet und nicht gewidmet) für geförderten Wohnbau vorbehalten.

### 2. Thema „Wohnbauförderung“

- a) flexiblere Handhabung der **Darlehensrückzahlungen** (z.B. höhere Rückzahlung in Niedrigzinsphase und niedrigere Rückzahlung in Hochzinsphase um damit in der Niedrigzinsphase einen Polster für die Hochzinsphase zu schaffen), dies sollte sowohl für Bank- als auch Wohnbauförderungsdarlehen geprüft werden; selbstverständlich dürfte der Mieter dadurch in Summe nicht mehr belastet werden;
- b) Prüfung und – nach entsprechender politischer Diskussion allenfalls – Einführung der Möglichkeit, dass bei Mietern von günstigen geförderten (bzw. auch ausfinanzierten) Wohnungen mit (mittlerweile) hohem Einkommen die Gemeinde einen **„Wohnkostensolidaritätsbeitrag“** einheben kann;

- c) im Sinne einer dauerhaften, nachhaltigen Kostenersparnis und aus ökologischen Gründen sollte der Fokus mehr auf die **Lebenszykluskosten** gerichtet werden (Senkung der Nutzungskosten während der Bestandsdauer des Gebäudes), zB Zertifizierung des Neubaus SPZ (Schulbau) der IIG nach ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft);
- d) bei größeren Bauvorhaben Förderung von **Gemeinschaftsräumen**, die einem gemeinschaftlichen Interesse dienen (z.B. Kinderspielräume, Fahrradräume usw.).

### 3. Thema „Wohnungskosten“

- a) „Entschlackung“ des Baurechtes hinsichtlich überbordender **Bauvorschriften**, diesbezüglich müsste eine vertiefte umfassendere Prüfung erfolgen;
- b) bei kleineren bis mittelgroßen Bauvorhaben kein Architektenwettbewerb, sondern architektonische Abstimmung bzw. Entwicklung zusammen mit dem künftigen **Gestaltungsbeirat** (wenn nicht besondere Gründe für einen Architekturwettbewerb sprechen), damit sollte die (auch aus Sicht der Bauträger notwendige) architektonische Qualität ebenfalls gehalten werden können, gleichzeitig könnte dadurch auch von Beginn an auf eine wirtschaftliche Architektur geachtet werden;
- c) **Smartwohnungen**: einen Teil der Wohnungen (zB ein Viertel) einer neuen Wohnanlage noch kostengünstiger anbieten, indem zB diese Wohnungen eine kleinere Wohnungsgröße haben, eine einfachere Ausstattung, keinen Tiefgaragenstellplatz, diese Wohnungen so in der Wohnanlage positioniert werden, dass diese entsprechend der Bewertung nach dem Nutzwertsystem einen kleineren Anteil an Miet- und Betriebskosten pro m<sup>2</sup> zu tragen haben usw.; dadurch wäre es – wenn gewollt und vorbehaltlich einer vertieften Prüfung - möglich auf relativ einfache Weise nochmals günstigere Wohnungen anzubieten.

### 4. Thema „neue Wohnformen“

Generell werden in Zukunft – neben der Kostenthematik - vermehrt die Themen *Energie, Mobilität* und *soziale Aspekte* (zB Begegnungsräume, Freiraumgestaltung usw.) zu beachten sein.

- a) Mehr **Begegnungsräume** schaffen wie zB durch autofreie Wohnanlagen mit in Randzone gelegenen Tiefgaragen (schafft mehr Bewegungsräume und Räume des Zusammenkommens innerhalb der Wohnanlage für die Bewohner und allenfalls Öffentlichkeit);
- b) kleine, günstige **Startwohnungen für junge Leute** schaffen zB mit sehr guter Erschließung (ÖPNV, Fahrradwege), dafür aber nur wenige Tiefgaragenstellplätze errichten (jedoch durch zB besonders fahrradfreundliche Architektur einen Ausgleich schaffen); diese Wohnungen sollten aber nur temporär zur Verfügung gestellt werden (zB 5 Jahre), damit dieses Angebot nach Ablauf dieser Zeit wiederum jungen InnsbruckerInnen dann wiederum zur Verfügung gestellt werden kann;
- c) **Wohngemeinschaftswohnungen** in diversen Formen wie zB mit eigenem Schlafzimmer und eigener Nasszelle, die weiteren Gemeinschaftsräume sind innerhalb der Wohngemeinschaft (zB Küche) oder außerhalb der Wohngemeinschaftswohnungen und damit Benutzung gemeinsam mit den anderen Wohngemeinschaften (zB Aufenthaltsräume).

Innsbrucker Immobilien GmbH  
 Dr. Franz Danler  
 Geschäftsführer

Vert.: - Akt;

Dieser Aktenvermerk wurde in DOCUMENTS von **Gschliesser, Julia** erstellt.  
**18.02.2013 07:43**

GF/2013/108L  
 Gschliesser, Julia