

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

seit Ende Dezember des Vorjahres gibt es eine neue Bundesregierung aus SPÖ und ÖVP. Im Bereich des Wohnens hat sie sich viel vorgenommen. Im Kapitel „Leitbares Wohnen“ des Regierungsprogramms finden sich dazu auch einige den Wirkungsbereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft betreffende Vorhaben. Obgleich eher allgemein formuliert, stimmen die geplanten Maßnahmen zur „Steigerung der Investitionskraft“ durch eine Verbesserung bzw. Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen an die „aktuellen und künftigen Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“ und die „langfristige Absicherung der Wohnbauförderungsmittel“ nicht nur durchaus optimistisch, sondern zeigen auch, dass die Informationsarbeit des vwbf in den letzten Monaten und Jahren fruchtbringend war. Jetzt geht es darum, den Vorhaben rasch Detailverhandlungen für erste Umsetzungsschritte folgen zu lassen.

Wir haben die SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher um ihre Einschätzung zum wohnungspolitischen Programm gebeten. Ihre Ausführungen können Sie in dieser Ausgabe nachlesen. Außerdem darf ich auf drei weitere Artikel verweisen. Der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig präsentiert die Eckpunkte der geplanten Bauordnungs-Novelle, die mit Maßnahmen u.a. zur Grund-

stücksbeschaffung und Stellplatzverpflichtung kostengünstigeren Wohnbau zum Ziel hat. Dazu passende Neuigkeiten sind auch aus Vorarlberg zu berichten. Willi Muzyczyn, Geschäftsführer der Alpenländischen Heimstätte in Vorarlberg, skizziert die hinter der Änderung der dortigen Wohnbauförderung stehende Grundaussicht. Ziel ist auch hier kostengünstigeres Bauen. In dieses Themenfeld reiht sich – last but not least – Markus Lechleitner, Geschäftsführer der Alpenländischen Heimstätte Tirol, mit einem pointierten Beitrag zu den ausufernden bautechnischen Normen und Standards ein.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei Lesen und darf an zwei Veranstaltungen des vwbf erinnern:

- vwbf-Symposium, 8. Mai 2014, 15.00 Uhr, Krems, Kloster UND
- vwbf-Generalversammlung + Fachveranstaltung, 26. Mai 2014, 16.30 Uhr, Innsbruck

Mit freundlichen Grüßen

*Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf*



Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Erwartungen der SPÖ an die Wohn(bau)politik in der XXV. Gesetzgebungsperiode

Nach Vorliegen des Regierungsprogramms 2013 – 2018 besteht aus Sicht der SPÖ eine nicht unbegründete Hoffnung, dass im Politikbereich Wohnen und Bauen nach Jahren der Beharrung in der XXV. Gesetzgebungsperiode endlich wieder Schritte in die richtige Richtung gegangen werden. In einigen wichtigen Bereichen könnte es sogar zu substantiellen Verbesserungen kommen, möglicherweise sogar zu einem Paradigmenwechsel.

Mag. Ruth Becher
Abgeordnete zum Nationalrat,
SPÖ-Wohnbausprecherin



Foto: Wilke

Warum ist das Verhandlungsergebnis zum Kapitel Wohnen aus Sicht der SPÖ vertretbar?

Sozialdemokratische Wohn(bau)politik stellt seit jeher die Leistbarkeit des Wohnens für alle Bürgerinnen und Bürger in den Mittelpunkt und beruht auf den beiden Pfeilern Mieterschutz und Wohnungsneubau. Gerade in diesen beiden zentralen Bereichen ist es der SPÖ in den Verhandlungen gelungen, richtungsweisende Weichenstellungen zu erreichen.

Vom Standpunkt der SPÖ gesehen, war eine Klarstellung der Regierung dahingehend essentiell, dass sie die Wohn(bau)politik der nächsten Jahre eindeutig unter dem Blickwinkel der Leistbarkeit des Wohnens betrachtet. Dass sich die Regierung schließlich auch auf dieses Bekenntnis verständigt hat, zeigt schon der mit „Leistbares Wohnen“ überschriebene Kapitelabschnitt. Dies impliziert wiederum, dass das gesamte Kapitel Wohnen unter diesem Aspekt gelesen und interpretiert werden muss.

Hinsichtlich der beiden zentralen Anliegen der SPÖ – Mieterschutz und Wohnungsneubau – lässt sich eine deutliche sozialdemokratische Handschrift im Regierungsprogramm erkennen. Im Mietrecht werden etwa mit der Einführung einer einfachen und transparenten Mietzinsbildung und einer Warnpflicht des Vermieters vor Vertragsabschluss erste Schritte hin zu einem effektiven Preis- und Bestandsschutz eingeleitet. Konkrete finanzielle Entlastungen der Mieterinnen und Mieter wird durch eine Reform des Betriebskosten-Katalogs, durch den Entfall der Mietvertragsgebühr zumindest beim erstmaligen Mietvertragsabschluss oder durch die Regelung der leidigen Erhaltungs- und Wartungsfrage erfolgen. Ein echter Paradigmenwechsel im österreichischen Mietrecht könnte durch die angestrebte Vereinheitlichung durch Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche erfolgen. Allerdings muss allen wohnrechtlich Interessierten klar sein, dass dieses Vorhaben noch sehr kontrovers diskutiert werden wird und eine Umsetzung dieses Vorhabens große Kompromissfähigkeit aller am

politischen Prozess beteiligter Akteure abverlangen wird.

Deutlich weniger konfliktträchtig werden dagegen die Verhandlungen über die Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnbaus auf Bundesebene geführt werden. Der von der SPÖ präferierte Zugang, zusätzlich benötigten Wohnraum in erster Linie über gemeinnützige Wohnbauträger bereitzustellen, konnte in den Regierungsverhandlungen weitestgehend außer Streit gestellt werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es relativ rasch zu einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kommen wird und der gemeinnützige Wohnbausektor möglichst auch verfassungsrechtlich in seiner derzeitigen Funktions- und Finanzierungsweise abgesichert werden wird. Einig sind sich die Wohn(bau)politiker der Koalitionsparteien auch darin, dem gemeinnützigen Wohnbausektor ausreichend finanzielle Mittel für entsprechende Wohnbauoffensiven zur Verfügung zu stellen. Dazu werden weiterhin 276 Millionen Euro direkt für den gemeinnützigen Wohnbau bereitgestellt und der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag kann künftig abgesehen von Realinvestitionen ausschließlich in Wohnbauanleihen investiert werden.

Zur Unterstützung der Bauwirtschaft wird der Sanierungsscheck unverzüglich auch auf den mehrgeschossigen Wohnbau ausgeweitet und die Verhandlungen über die Erweiterung desselben um die Kategorie seniorengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen werden in Kürze aufgenommen. Jene Punkte im Regierungsprogramm, die der Senkung der Baukosten gewidmet sind, sollten, soweit sie vom Bundesgesetzgeber normiert werden können, ebenfalls umgesetzt werden.

Am schwierigsten dürfte die Umsetzung jener Punkte des Regierungsprogramms werden, in denen der Bundesgesetzgeber auf die Mitwirkung der Bundesländer angewiesen ist. Dies zeigt sich bereits an der Diskussion über eine unserer wichtigsten wohnbaupolitischen Forderungen, nämlich der langfristigen Absicherung und Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel (Bundesbeitrag, Rückflüsse

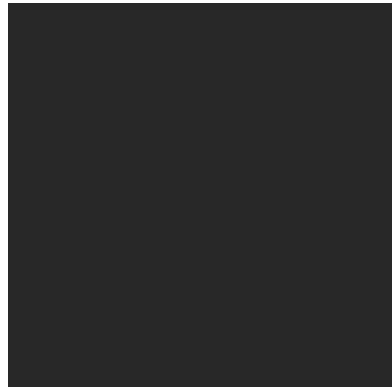
und Landesmittel). Die Bundesländer drängten bereits auf eine zeitliche Verschiebung und verbinden offensichtlich ihre diesbezügliche Zustimmung an anderweitige Kompensationszahlungen.

Warum ist die SPÖ diesmal zuversichtlicher als vor fünf Jahren?

Die Regierungsverhandlungen waren diesmal, im Gegensatz zu jenen von 2008, von einem konstruktiven Klima begleitet und es kann trotz aller ideologischer Gegensätze durchaus von einer hohen Kompromissfähigkeit und einem zielorientierten Umsetzungswillen beider Verhandlungspartner gesprochen werden.

Aber auch die derzeit vorherrschenden externen Rahmenbedingungen – die noch immer spürbare Wirtschaftskrise und restriktive öffentliche Budgets – sprechen eher dafür, die Wohnkosten für möglichst viele Menschen auch durch legislative Maßnahmen auf einem für sie leistbaren Niveau zu halten. Marktradikale wohnpolitische Überlegungen, wie etwa Mietzinse frei zu vereinbaren und Geringverdiener gegebenenfalls mit Subjektförderungen (z.B. Wohnbeihilfen) aus öffentlichen Mitteln finanziell zu unterstützen, dürften in Ermangelung eben dieser öffentlichen Mittel wohl hintangestellt werden.

Schließlich besteht für die Regierungskoalition auch angesichts der immer stärker steigenden Wohnkosten zunehmend ein öffentlicher Ergebnisdruck. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten von den politischen Parteien zu Recht, ihre jahrelang getätigten Ankündigungen, endlich wieder leistbares Wohnen zu ermöglichen, auch einzulösen. Und ich habe den Eindruck, die verantwortlichen Akteure haben die Botschaft der Wählerinnen und Wähler nun auch verstanden.



Kostengünstiger Bauen durch die neue Wiener Bauordnung

Dr. Michael Ludwig
Wiener Stadtrat für
Wohnen, Wohnbau und
Stadterneuerung



Foto: SchaubWalzer

Die Novelle der Bauordnung umfasst eine Reihe von gezielten Maßnahmen und Neuerungen, die wesentliche Verbesserungen für die WienerInnen mit sich bringen. Neben grundsätzlichen Verfahrenserleichterungen und gezielten Vereinfachungen für BauwerberInnen – jedoch ohne die Rechte der AnrainerInnen einzuschränken – stehen insbesondere drei wesentliche Schwerpunkte im Mittelpunkt. Die Novelle der Bauordnung bringt zahlreiche Steigerungen in den Bereichen der Ökologie und der Sicherheit. Außerdem werden durch klare gesetzliche Regelungen wichtige Maßnahmen gesetzt, um kostengünstiges Bauen und Wohnen zu unterstützen und zu forcieren. Daneben werden auch Regelungen geschaffen, die den weiteren Ausbau der Wohn- und Lebensqualität sicherstellen.

Mit der Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ oder befristeten Baulandwidmungen werden ansteigenden Preisentwicklungen und möglicher Spekulation gezielt entgegen gewirkt. Durch den Entfall der Notkamin-Verpflichtung oder der Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung im Wiener Garagengesetz werden deutliche Einsparungen bei den Baukosten erreicht

Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen

Durch gezielte Maßnahmen, wie etwa die Einführung einer eigenen Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, verankert in der Wiener Bauordnung, soll den steigenden Grundstückskosten – und damit einem Preistreiber im Wohnbau – entgegen gewirkt werden. In besonderen Fällen werden von der Stadt Wien in Hinkunft Widmungen zeitlich befristet vorgenommen. Grundstücksspekulation sollte mit diesem Instrument erfolgreich Einhalt geboten werden.

- **Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“:**
In diesem Widmungsgebiet dürfen nur Bauten errichtet werden, die die bautechnischen Spezifikationen in An-

lehnung an die Wohnbauförderung erfüllen – etwa: Wärmeschutz und Nutzflächenbeschränkung pro Wohneinheit.

- **Befristete Baulandwidmung:**
Damit soll eine bodenmobilisierende Wirkung erzielt werden. Sofern die Baubewilligung innerhalb der Frist nicht erwirkt wird bzw. danach wegen Nichtkonsum erlischt, verfällt auch die Widmung.
- **Notkamine – künftig freiwillig:**
Kamine können weiterhin errichtet werden, es besteht aber keine Verpflichtung. Diese Maßnahme senkt die Errichtungskosten von neuen Gebäuden.
- **Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung:**
In Zukunft ist im Regelfall pro 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten. Eine Reduktion der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Baukosten ist die Folge, gerade im Zusammenhang mit den kompakten und gut durchdachten Wohnungsgrundrissen der SMART-Wohnungen wird dies auch für die MieterInnen spürbar.
- **Erleichterung von Dachgeschoßausbauten:**
Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit diese mit einer „Ansteilung“ des bestehenden Daches (auch eines Flachdaches) verbunden sind, sollen künftig nicht mehr als Zubauten, sondern als „Änderungen von Bauwerken“ gelten. Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplanes stehen ihnen nicht entgegen.
- **Städtebauliche Verträge:**
Wien wächst und benötigt neben zusätzlichen Wohngebäuden auch neue Infrastruktur. In der Bauordnung wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um in Zukunft privatrechtliche Verträge mit den GrundeigentümerInnen abzuschließen. In diesen werden gegenseitige Verpflichtungen zur Schaffung von Infrastruktur transparent festgelegt. Mit der Möglichkeit des privatrechtlichen Vertragsschlusses zwischen der öffentlichen Hand und

privaten Bauträgern wird ein zentrales Werkzeug zur Steuerung städtebaulicher Projekte geschaffen.

Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach Behandlung im Wohnbauausschuss soll die Novelle vom Wiener Landtag – voraussichtlich im Juni – beschlossen werden.

Maßnahmen für mehr Wohn- und Lebensqualität

- **Balkone auch über Verkehrsflächen und auch in größerem Ausmaß möglich:**

Unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsbestimmungen dürfen Balkone auch über Verkehrsflächen wie Gehsteigen und in einem größeren Ausmaß als bisher errichtet werden. Dies ist Wunsch vieler WienerInnen und wird zur weiteren Steigerung der Lebensqualität in der Stadt beitragen.

- **Erleichterungen für Aufzugszubauten:**

Zur barrierefreien Erschließung bestehender Gebäude werden auch Aufzugszubauten erleichtert. In Zukunft werden Bewilligungen für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen sein, wenn sie über eine Baufluchtlinie in eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche ragen.

- **Regenwassermanagement:**

Im Sinne einer weiteren Ökologisierung wird ein eigenes Regenwassermanagement vorgesehen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan eine Beschränkung der in den Kanal einleitbaren Niederschlagswasser vorzusehen, um bei Starkregenereignissen Überschwemmungen zu verhindern. Es bleibt der/dem BauwerberIn überlassen, welche Art der Beseitigung oder Speicherung des Regenwassers sie/er vornimmt.

Eine Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit ist die Erstellung eines „Bauwerksbuches“ sowie Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen. Bestimmte Bauteile (z.B. Tragwerke, Fassadenkonstruktionen, Geländer, Brüstungen) sind einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse dieser Überprüfungen in einem von einem Ziviltechniker zu erstellenden Bauwerksbuch zu dokumentieren.

Der Entwurf der Bauordnungsnovelle ist auf [wien.at](http://www.wien.at) – dem offiziellen Internetportal der Stadt Wien zur Einsichtnahme unter <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/begutachtung/index.htm> bereit gestellt. Das externe Begutachtungsverfahren für den Entwurf der Novelle der Wiener Bauordnung endete am Anfang März. Im Anschluss an die Einarbeitung allfälliger Änderungen wird die Novelle der



Neues in der Vorarlberger Wohnbauförderung

Vorarlberg bekommt neue Förderungsrichtlinien für den Neubau. Aufgrund von EDV-Umstellungsarbeiten des Landes treten sie nicht zu Jahresbeginn, sondern erst Anfang April 2014 in Kraft und gelten bis Ende 2015. Auf zwei Jahre befristete Neubauförderungsrichtlinien sind in Vorarlberg kein Novum, das hat es bereits in der Vergangenheit gegeben.

Ing. Wilhelm Muzyczyn
Geschäftsführer der
Alpenländischen Heimstätte
Vorarlberg



Foto: Bereuter

Bevor ich die Neubauförderungsrichtlinien 2014/2015 erläutere, möchte ich einen Rückblick auf die vergangenen Jahre machen:

Bereits im Jahr 1990 fand das „Energiesparhaus“ Eingang in die Förderungsbestimmungen, 1999 wurde der „ökologische Wohnbau“ eingeführt und ein Jahr später wurde in den Richtlinien die gänzliche Barrierefreiheit im geförderten Wohnbau festgeschrieben, seit 2002 schreibt die Förderung befristete Mietverträge mit einer Befristungsdauer von 10 Jahren vor. 2007 wurde von der Vorarlberger Wohnbauförderungspolitik überraschend ein großer Schritt vorgenommen und kurzfristig der verpflichtende Passivhausstandard in den Neubauförderungsrichtlinien eingeführt. Die GBV im Lande Vorarlberg hatten somit keine Alternative und waren über Nacht angehalten, ihre Wohnbauprojekte im Passivhausstandard zu errichten. Das stellte die Gemeinnützigen anfänglich vor das Problem, dass nur schwer Architekturbüros und Fachplaner mit Passivhaus-Know-how zu gewinnen waren. Schlussendlich ist es uns gelungen, diese Herausforderung zu meistern, bis zum heutigen Tage konnte die Alpenländische Heimstätte in Vorarlberg 14 Passivhauswohnanlagen mit insgesamt 363 Wohneinheiten übergeben. Bei einer Durchschnittszahl von ca. 26 Wohneinheiten pro Wohnanlage zeigt sich die Kleinteiligkeit unserer Wohnanlagen, was sich auch in höheren Errichtungskosten niederschlägt.

Nach diesem Exkurs in die Vergangenheit nun zu den Neubauförderungsrichtlinien 2014/2015: Im Zuge der Diskussion über „leistbares Wohnen“ ist in Vorarlberg auch der kostenintensive Passivhausstandard zunehmend ins Blickfeld geraten. Ohne auf die Debatte näher einzugehen, hat sich das Land Vorarlberg vorgenommen, die Neubauförderungsrichtlinien ab dem Jahr 2014 auf neue Füße zu stellen und dabei auch die energetischen Anforderungen (Passivhaus) zu „entschärfen“.

In diese Überlegungen waren sowohl private Bauträger (für die Wohnungskäufer gibt es Subjektförderung) als auch die

GBV (Integrative Miet- und Mietkaufwohnungen, Heime, Betreutes Wohnen) eingebunden. Die für den „Öffentlichen Wohnbau“ der Gemeinnützigen relevanten Neuerungen sollen im Folgenden näher dargestellt werden:

Für integrative und betreute Wohnungen ist der Mindeststandard HWB ≤ 25 (OIB), Primärenergiebedarf (PEB) ≤ 110 und die Kohlendioxidemissionen (CO₂) ≤ 19 verpflichtend vorgeschrieben. Darüber hinaus sind in ökologischer Hinsicht noch weitere Mindestanforderungen zu erfüllen. Die Installation von Öl-Heizsystemen ist nicht (mehr) zulässig; dies betrifft auch als Hauptheizungen vorgesehene Stromdirektheizungen.

Eine Erleichterung gibt es bei der Barrierefreiheit, da erst ab drei oberirdischen Geschoßen der Einbau eines Aufzugs zwingend notwendig ist. Jedenfalls ist aber das Erdgeschoß barrierefrei auszuführen.

Der Begriff der Netto-Kostengrenzen wurde insofern erweitert, als dass nun neben den förderbaren Baukosten von € 2.100.- je m² Nutzfläche auch noch Ansätze für Nebenflächen mit € 700 je m² (anteilige) Nutzfläche und zuzüglich € 15.000 je Tiefgaragenplatz in die Gesamtkostenberechnung aufgenommen werden können. Je nach Projekt, Nebenflächen und Anzahl der Tiefgaragenplätze ergibt das Netto-Kostengrenzen von ca. € 2.460.- bis ca. € 2.650.- je m² Nutzfläche.

Die Höhe des Förderungskredites beträgt als Basisförderung € 1.000.- je m² Nutzfläche. Pro m² Nutzfläche werden Zuschläge in nachstehender Höhe gewährt:

- Verbesserung des Heizwärmebedarfs: bis zu € 100
- Verbesserung des Primärenergiebedarf: bis zu € 100
- Verbesserung der CO₂ Emission: bis zu € 100
- Verdichtungsbonus ab BNZ 54: € 50
- Bonus für Barrierefreie Ausführung: € 80
- Verbesserung des OIB-Index: bis zu € 100
- Fenster, Türen und Rolläden PVC frei: € 50

- In Summe beläuft sich durch diese Neuregelung der Förderkredit – projektabhängig – auf ca. € 1.250 bis ca. € 1.350 je m² Nutzfläche, der vom 1. bis 25. Jahr eine Annuität von 0,5% (davon 0% Zinsen) aufweist.

den objektiven Wohnungsbedarf der 27 Gemeinden, um den zukünftigen Bedarf an GBV-Wohnungen in den Regionen besser beurteilen zu können.

Zu begrüßen ist, dass die Neubauförderungsrichtlinien 2014/2015 nunmehr keinen zwingenden Passivhausstandard vorschreiben und die GBV daher jetzt mehr unternehmerische Gestaltungsfreiheit bei ihren Wohnbauvorhaben haben. Insgesamt sind aber die energetischen Anforderungen immer noch sehr hoch, da bei einem HWB von ≥ 20 auch die vorgenannten Bonuspunkte stark relativiert werden. Damit lassen sich statt der bisher € 1.150 per m² Nutzfläche nur ca. € 1.200 per m² Nutzfläche lukrieren, was wiederum nur eine marginale Verbesserung darstellt.

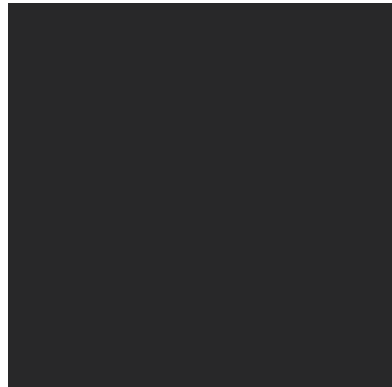
Bezüglich der bautechnischen Anforderungen gibt es intensive Gespräche zwischen der Wirtschaftskammer Vorarlberg, den GBV und dem Land Vorarlberg. Hierbei geht es um Kosteneinsparungsvorschläge, konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Was das Fördervolumen des Landes Vorarlberg anbelangt, ist eine Anhebung beabsichtigt – und zwar von jährlich rd. 300 geförderten Wohnungen auf rd. 500 geförderte Wohnungen. Diese Förderleistung wird für die nächsten fünf Jahre angestrebt.

Die Forcierung des geförderten Neubaus steht und fällt allerdings mit der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken und der an das Land Vorarlberg gemeldeten erforderlichen Bedarfsbestätigungen der einzelnen Standorte für den gemeinnützigen Mietwohnungsbau. Ohne den Bedarfsbestätigungen finden die Wohnbauprojekte nicht in das jährliche Bauprogramm des Landes Aufnahme, womit auch die Gewährung von Fördermitteln verbunden ist.

Die Vergabe der geförderten Wohnungen (Neubau, Bestand) erfolgt ausschließlich über die jeweilige Standortgemeinde. Das Land Vorarlberg, die Gemeinden und die GBV bemühen sich seit einigen Wochen um eine einheitliche Wohnungsvergaberichtlinie des Landes, die von allen Gemeinden angewendet werden soll. Dieser Prozess soll bis Sommer 2014 abgeschlossen sein.

Des Weiteren erarbeitet die Institution "Vision Rheintal"



Baurichtlinien in Österreich

Wenn aus "Harmonisierung" ein Fass ohne Boden wird

DI Markus Lechleitner
Geschäftsführer,
Alpenländische Heimstätte
Tirol

Vor etwa dreißig Jahren machte eine interessante Neuigkeit die Runde unter den Architekten und Baumeistern. Unser Land hatte, obwohl viel kleiner als der Nachbar Bayern, statt einer gleich neun Bauordnungen. Deshalb würden Experten an einer gemeinsamen, neuen Richtlinie arbeiten, die einen einheitlichen, einfachen Standard schafft. Tatsächlich wurde 1993 das „OIB“ gegründet, und immerhin 2008 lagen „harmonisierte bautechnische Anforderungen“ vor. Die Bundesländer indes haben ihre neun Landesbauordnungen samt technischen Bauvorschriften behalten, und die Vorgaben für die Planer und die ausführenden Firmen haben sich weder vereinfacht, noch sind sie verständlicher oder übersichtlicher geworden.

Dass die Anforderungen aus den OIB-Richtlinien einen massiven Kostenschub verursacht haben ist wohl unbestritten. Die unglaubliche Anzahl an verbindlichen Normen für das Bauwesen tut das ihre dazu. Sie beläuft sich inzwischen auf 3.483 Stück!

Die besondere Problematik der Regelungswut liegt aber darin, daß es kaum ein Bauträger mehr wagen kann, ein an sich simples Projekt ohne eine Vielzahl von Spezialisten, Gutachten, Expertisen und Untersuchungen anzugehen, was naturgemäß sehr viel Geld und Zeit kostet.

Wegen der demografischen Entwicklung und aus Rücksicht auf unsere Mitbürger mit eingeschränkter Mobilität macht das auf Barrierefreiheit adaptierbare Bauen Sinn. Ob es ebenso sinnvoll ist, Betonwände mit bis zu 30 cm Schaumstoff zu bekleben kann durchaus angezweifelt werden. Schon wird ernsthaft die Problematik der drohenden „Überhitzung“ diskutiert, die aufwändig gegen Kälte eingepackten Räume sollen vor dem drohenden Wärmestau bei Sonnenschein vorschriftsmäßig abgedunkelt werden, was selbstredend ebenfalls nicht billig wird. Und der Forderungskatalog beim Brandschutz lässt darauf schließen, dass die österreichischen Wohnhäuser früher geradezu reihenweise abgebrannt sein müssen. Das tatsächliche Bewohnerverhalten und die Frage der

Wirtschaftlichkeit finden aber bisher kaum Berücksichtigung, obwohl sie die Richtwerte und Kennzahlen schnell zu grauer Theorie verkommen lassen.

Bei all den Anforderungen schlagen zu den hohen Herstellkosten noch die enormen Lohn- und sonstigen Abgaben und Steuern in voller Höhe durch, und in Kombination mit den dramatisch angestiegenen Grundstückspreisen haben die Wohnkosten das zumutbare Maß vielfach schon jetzt überschritten. An diesen Vorgaben wird sich wohl so bald nichts ändern, weil auch gut daran verdient wird. Was könnte also getan werden, um das Wohnen für Durchschnittsverdiener trotzdem einigermaßen leistbar zu machen?

Die Grundflächen für den geförderten Wohnbau können nicht allein vom „freien Markt“ kommen, wo die Preise vielfach spekulative Gründe haben, sondern auch aus Umwidmungen mit beschränkter Aufwertung auf die Baulandpreise. Dafür gibt es funktionierende Beispiele aus Bayern oder Südtirol. Damit würden nicht mehr alleine die weniger attraktiven Grundstücke für den sozialen Wohnbau übrigbleiben, sondern auch ebene, gut geschnittene und technisch problemlos bebaubare Flächen und es ließe sich mit deutlich weniger Aufwand und somit kostengünstig bauen. Eine Mindestdichte von 0,75 (Netto-Geschoßflächendichte) und drei oder mehr deckungsgleiche Geschoße bei Wohnungsgrößen von im Schnitt etwa 72 qm sowie maximal ein Tiefgaragenplatz pro Wohnung sind wesentliche Voraussetzungen für „günstige“ Herstellkosten.

Aber schon bei der Bereitstellung der Grundflächen für den sozialen Wohnbau gibt es offenbar unüberwindliche Hürden, schließlich gilt es ja, vielfältige Interessen und Pfründe zu hüten.

Von einem Sprecher der Tiroler Bauernschaft soll der Satz stammen: „...es genügt, wenn die Arbeitnehmer im Telefonbuch stehen, und wir im Grundbuch“.