

Gemeinnützige: 5-Punkte-Programm soll Wohnen in Salzburg günstiger machen

Salzburg, 8. Mai 2012 – Heute Dienstag wurde Wohnbau-Landesrat Walter Blachfellner vom Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Salzburg (GBV) – gswb, Die Salzburg, Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau, Bergland Wohnbau und Eigenheim St. Johann – ein 5-Punkte-Programm übergeben, das Wohnen in Salzburg günstiger machen soll. Das Programm wurde vom GBV-Arbeitskreis „Kostengünstiger Wohnbau“ erarbeitet. Neben wirtschaftlicher Planung setzen sich die Gemeinnützigen in dem Programm für zweckmäßige Energiestandards und Barrierefreiheit nach tatsächlichen Erfordernissen ein. Auch bei PKW-Stellplätzen und bautechnischen Ansprüchen sind Anpassungen möglich.

In den vergangenen Jahren sind die Kosten im Wohnbau stetig gestiegen, vor allem in der Stadt Salzburg: Laut Immobilienpreisspiegel 2011 der Wirtschaftskammer haben sich die Quadratmeter-Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstbezug) zwischen 2010 und 2011 um 3,41 Prozent auf 4.350,83 Euro erhöht – damit nimmt Salzburg unter den österreichischen Landeshauptstädten den Spitzenplatz ein. Im Bereich Mietwohnungen stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterkosten im gleichen Zeitraum auf 9,40 Euro, das bedeutet ein Plus von 3,07 Prozent. Neben allgemeinen Faktoren wie gestiegenen Rohstoffpreisen und Lohnerhöhungen ist teilweise auch die mangelnde Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Bauprojekts in der Planungsphase für das Kostenwachstum im Wohnbau verantwortlich. Weitere Preistreiber sind die verstärkten bau- und energietechnischen Vorgaben sowie die Flut an Fachgutachten für die Genehmigung.

„Unser 5-Punkte-Programm soll den Anstoß dazu geben, in einzelnen Bereichen eine Änderung der landesrechtlichen Bestimmungen zur Diskussion zu stellen. Zentraler Punkt zur Gewährung der Wohnbauförderung sollte sein, bereits in der Planungsphase die wesentlichsten Wirtschaftlichkeitskriterien einzuhalten“, erläutern Verbandsobmann Direktor Dr. Christian Wintersteller und Stellvertreter Direktor Markus Sturm unisono.

Das 5-Punkte-Programm wurde vom Arbeitskreis „Kostengünstiger Wohnbau“ des GBV Salzburg ausgearbeitet. Unter der Leitung von Direktor Dr. Bernhard Kopf untersuchten die technischen Verantwortlichen aller Mitgliedsunternehmen, in welchen Bereichen Einsparpotenzial besteht.

Punkt 1: Wohnbauförderung nur nach wirtschaftlicher Planung

90 Prozent der Herstellungskosten werden schon in der Planungsphase definiert. Neben den bereits verankerten energiebezogenen, sollten auch wirtschaftliche Mindestanforderungen für Wohnbauförderungen ausschlaggebend sein.

Im Rahmen der „Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien“ (TU Wien, 2008) wurde ein Analyseprogramm entwickelt, das anhand von Fläche, Volumen, Fassade und Entwurf die Wirtschaftlichkeit eines Projekts beurteilt. Gemeinsam mit den Studienautoren könnten Wirtschaftlichkeitskriterien für die Salzburger Wohnbauförderungsverordnung erarbeitet werden.

Punkt 2: Haustechnik auf „normales“ Maß zurückführen

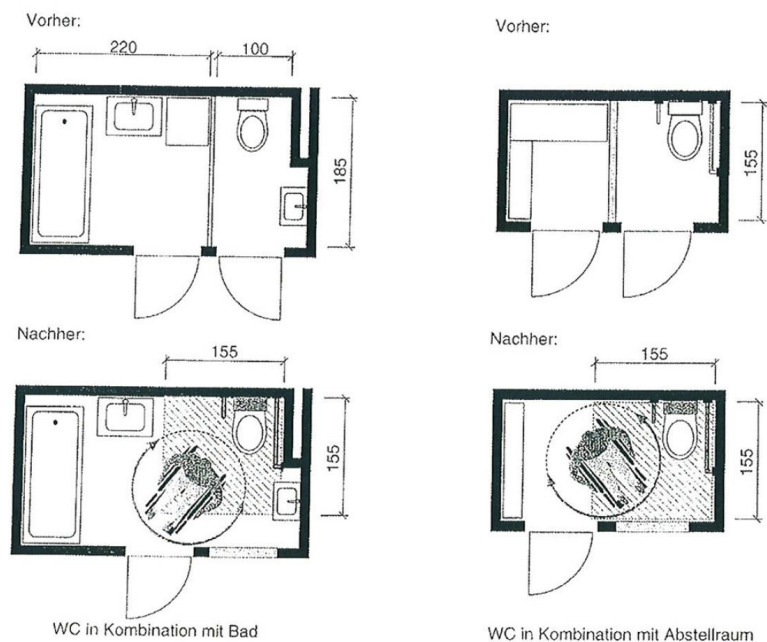
Im Vergleich zum gewerblichen Sektor muss der gemeinnützige Wohnbau deutlich mehr im Bereich CO₂-Reduktion leisten. Dieses Engagement ist mit Mehrkosten verbunden. Seit Jahresbeginn müssen mehrgeschossige Wohnbauten einen höheren Wärmeschutzstandard (LEK₁-Wert < 18) erfüllen. Die gestiegenen Baukosten schlagen sich in den Mietpreisen nieder, auch im Bereich der Wartung ergibt sich ein Mehraufwand.

Es ist zu überlegen, ob nicht der hohe Standard eines Niedrigenergiehauses für den Wärmeschutz ausreichend ist. Zugleich könnten mit einem minimal niedrigeren Wärmeschutzstandard (LEK₁-Wert < 22) mehr alte Wohnhäuser energetisch nachgerüstet werden.

Punkt 3: Rollstuhltauglichkeit nach tatsächlichem Erfordernis

In den rund 23.000 Wohnungen der Salzburger Gemeinnützigen leben derzeit etwa 70 Rollstuhlfahrer, das entspricht 0,3 Prozent der Gesamtmieter. Derzeit müssen alle Wohnungen rollstuhltauglich errichtet werden. Einen praxisnäheren Zugang sieht die Bayrische Bauordnung vor, laut der nur ein Drittel der Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.

Durch geänderte Grundrisse könnte mit gleichen Baukosten mehr Wohnnutzfläche errichtet werden. Barrierefreie Bäder und WCs könnten nach ÖNORM B1600 nachgerüstet werden: Bereits in der Planung wird die mögliche Zusammenlegung von Bad und WC oder Arbeitsraum und WC mit einbezogen, um nachträglich mehr Bewegungsfreiheit schaffen zu können.



Punkt 4: PKW-Stellplätze an Erfordernisse anpassen

Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit, die von den Gemeinden festgelegt wird, gehen weit auseinander: Während in der Stadt Salzburg pro Wohnung 1,2 Abstellplätze errichtet werden müssen, sind es in Hallein 2,3. Allerdings wird nur ein Stellplatz pro Wohneinheit mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die langjährige Erfahrung der Gemeinnützigen zeigt, dass je nach Lage und Region 1,2 bis 1,5 Stellplätze ausreichen. Jeder weitere Stellplatz erhöht die Kosten für die Bewohner massiv.

Punkt 5: Bautechnische Ansprüche reduzieren

Auch die Reduzierung bautechnischer Ansprüche könnte Kosten einsparen, ohne die Sicherheit zu vernachlässigen.

Die „Richtlinie Immissionsschutz“ des Landes Salzburg verursacht vor allem im städtischen Bereichen höhere Ausgaben. Hier sollte überdacht werden, ob nicht die österreichweit gültige ÖNORM B8115 für den Schallschutz ausreichend ist.

Da die Temperaturunterschiede zwischen Wohneinheiten durch den Niedrigenergie- oder Passivhausstandard heute nur mehr gering sind, ist auch zu überlegen ob, die 3,5 Zentimeter dicke Dämmung von Stahlbetonwänden sinnvoll ist. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass dadurch weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Zusätzliche, teilweise unterschiedliche Auflagen und Gebühren der Gemeinden wie Ausführungsqualitäten, Anschlussgebühren sowie Gutachter und Fachplaner schlagen sich ebenfalls in höheren Ausgaben nieder.

Einheitliche Regelungen in den Bereichen Schleusenentlüftung, Brandschutz, Kanalprojekte, Elektrosteigschächte im Stiegenhaus, Wandhydrantenanlagen und Pelletslagerräume könnten die Planung vereinfachen und die Herstellungskosten reduzieren.

Seit Mai 2011 müssen Neubauten mit Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung oder mit bedarfsgeregelten Abluftanlagen ausgestattet sein. Die Errichtungskosten sind besonders bei kleineren Projekten teuer. Derzeit werden nur bedarfsgerechte Abluftanlagen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Sinnvoll wäre es, die Förderung auch auf kostengünstigere Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung auszuweiten.

Über den Verband der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Salzburg

Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Salzburg (gswb, Die Salzburg, Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau, Bergland Wohnbau und Eigenheim St. Johann) haben 2011 1.428 Wohneinheiten übergeben und 230 Millionen Euro in den Neubau und die Sanierung von Wohn-, Kommunal- und Gewerbeobjekten investiert. Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sorgen die gemeinnützigen Bauvereinigungen dafür, dass Wohnraum in Salzburg leistbar bleibt.

Rückfragen an die GBV-Pressestelle:

Mag. Marco Jäger, MA

Tel.: +43 1 890 04 29-32

Fax: +43 1 890 04 29-10

Mobil: +43 664 246 90 37

E-Mail: marco.jaeger@minc.at