

ZUKUNFT DES WOHNENS

LEISTBARER WOHNRAUM FÜR STEIRER STEHT IM FOKUS



Graz, 27. Juli 2016

Jahr für Jahr hebt das Land Steiermark über die Wohnbauförderung vom Geschößbau über die Sanierung bis hin zum Eigenheim ein Wohnraumangebot, das der Größenordnung der Stadt Leoben entspricht. Zudem werden über die Wohnbauförderung in weiteren wichtigen Sektoren wie z.B. Wohnen im Alter, betreutes Wohnen oder auch für Studierende Unterkünfte errichtet. Dennoch sind die Wohnkosten in urbanen Räumen in den letzten Jahren stark gestiegen.

Landesrat Johann Seitinger: *„Im Sinne der Leistbarkeit gibt es angefangen von der Deregulierung über Baukostenoptimierungen bis hin zu kleineren Wohnungen, effizienteren Grundrissen und auch einer stärkeren Verdichtung viele Schrauben, an denen wir drehen werden, damit Leistbarkeit und Qualität im Wohnbau in der Steiermark auf einem hohen Niveau gehalten werden können.“*

Daher startet das Land Steiermark die Landesinnung Bau und Raiffeisen nun gemeinsam mit weiteren Partnern eine Offensive für „Leistbares Wohnen“. Neben Informationen zu Neubau, Sanierung, Wohnbauförderung und zukünftigen Wohntrends, die in der Informationsbroschüre „Zukunft des Wohnens“ zusammengefasst wurden, stehen vor allem Deregulierungsmaßnahmen und Baukostenoptimierungen im Fokus.

Deregulierung

Unerlässlich sind in jedem Fall österreichweit gültige, vereinfachte Normen, die kostengünstiges Bauen zulassen. Das neue Normengesetz und die Neuordnung der OIB-Richtlinien stellen zwar einen Schritt in die richtige Richtung dar, es sind aber laufend weitere Vereinheitlichungs- und Vereinfachungspotentiale zu identifizieren. Auch müssen die im Bund bereits grundsätzlich beschlossenen Deregulierungen endlich umgesetzt werden. Zudem gilt es, teils nicht erfüllbare oder gegenseitig konterkarierende Normen abzuschaffen und für wirklich notwendige neue Auflagen verpflichtende Kosten/Nutzen-Abschätzungen durchzuführen.

BM DI Alexander Pongratz, Landesinnungsmeister Bau: *„Leistbares Wohnen ist gerade bei dem immer stärker werdenden Zuzug in den urbanen Raum eine große Herausforderung. Graz wächst neuesten Prognosen zufolge bis 2050 um 77.000 Einwohner. Die Wohnbauförderung und insbesondere die Objektförderung ist hier ein wesentlicher Beitrag um soziale Strukturen zu erhalten und Impulse für Standort und Wirtschaft zu setzen. Um Kosten zu reduzieren wird in Zukunft aber auch eine intelligente Planung und effiziente Abwicklung ein wichtiger Knackpunkt sein. Für die Umsetzung von Planung und Ausführung ist der Baumeister der ideale praxisorientierte Ansprechpartner.“*

Baukostenoptimierung

Für gemeinnützige wie private Bauträger stellen die rasant steigenden Grundstückspreise, vor allem im städtischen Bereich, die größte Herausforderung dar. Eine generelle Anhebung der Bebauungsdichte in Ballungszentren kann hier ebenso Abhilfe schaffen, wie eine Verringerung der Anschließungskosten. Der steigenden Verunsicherung von Bau- und Wohnungswirtschaft aufgrund langfristiger Widmungs- und Bauverfahren muss mit kürzeren Genehmigungsverfahren entgegengewirkt werden. Der geförderte Wohnbau braucht kurze, einheitliche Verfahren und Planungssicherheit. Mit einer Befristung von Bebauungsplänen könnten Spekulationen eingedämmt werden.

Gerade im gemeinnützigen Wohnbau gilt es, sich in Zukunft auf die wirklichen Grundbedürfnisse zu besinnen, da überzogene Qualitätsstandards vielerorts bereits auf Unverständnis stoßen. Wohnungs- und Zimmergrößen sind in diesem Zusammenhang ebenso zu überdenken, wie bauphysikalische Vorgaben bei Sanierungen. Und auch bei der Durchführung von verpflichtenden Wettbewerben muss ein entsprechendes Preisbewusstsein Einkehr halten.

Das klare Bekenntnis zur barrierefreien Erschließung von Wohnungen muss im Hinblick auf die Anpassbarkeit – auch unter Einbeziehung demographischer Entwicklungen - vernünftig weitergedacht werden. Überzogene Vorschriften mancher Kommunen betreffend Autoabstellflächen stehen nicht im Einklang mit staatlichen Interessen wie Klimaschutz, öffentlichem Verkehr oder leistbarem Wohnen und sind daher ebenso zu überdenken wie unnötige Auflagen für temporäre Baustellen, die die Bauausführung verlängern und verteuern.

Wohnbautrends

Der Trend in der Wohnungsnutzung geht auf jeden Fall hin zu einer neuen Form des Minimalismus, da beispielsweise Flat-Screens nicht mehr so viel Platz benötigen wie der alte Röhrenfernseher, oder die oft verstaubten Bücherregale durch Tablets ersetzt werden. In Zukunft sind daher kleinere Wohnungen mit effizienten Grundrissen und einer perfekten Raumaufteilung gefragt, was bei guter Planung wieder zu Kosteneinsparungen führen kann.

Ein Zukunftsmodell für das Wohnen im 21. Jahrhundert skizziert **Mag. Nikolaus Lallitsch**, Leiter von Raiffeisen-Immobilien Steiermark, mit der Smart City Graz Mitte. Dieser Stadtteil der Zukunft rund um die Helmut-List-Halle im Grazer Westen wird ein neuer Lebensraum für rund 3.000 Menschen sein. Er zeichnet sich durch eine Vielfalt von Wohnen, Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Unterhaltung, Sport, Kultur und Gastronomie aus. *"Die Smart City Graz Mitte wird weder eine Pyjamastadt sein, in die man nur zum Schlafen heimkommt, noch ein Bürodistrikt, wo man zur Arbeit hinfährt, sondern ein lebendiger Lebensraum der kurzen Wege", so Lallitsch.*

Die Informationsbroschüre „Zukunft des Wohnens“ erhält man beim Land Steiermark, in der jeweiligen Gemeinde, bei den steirischen Raiffeisenbanken oder auch in Form eines Downloads unter: www.wohnbau.steiermark.at