

Das Thema Nachhaltigkeit ist „angekommen“. Seite 56

# „Müssen nicht die Musterschüler sein“

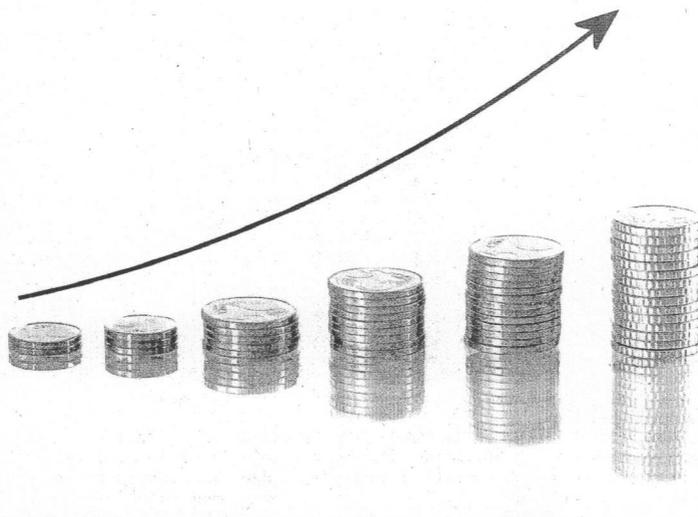
**Wohnkosten.** Die Gemeinnützigen wehren sich immer lauter gegen laufend strengere Bauvorschriften, die ausgerechnet die Wohnungen für sozial Bedürftige unnötig teuer machen, und fordern mehr Augenmaß ein.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Bei den gemeinnützigen Bauträgern stoßen laufend strenger werdende Baubestimmungen immer lauter auf Widerstand. Karl Wurm, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauträger (GBV): „Wir bauen derzeit Wohnungen, die ein privater Bauträger als Luxuswohnungen ausgeben würde.“ Doch bei den Gemeinnützigen stehe vor allem die für Kleinverdiener bezahlbare Miete im Vordergrund. Diese sei zum Teil aber nicht mehr erzielbar, weil aus Sicht der Gemeinnützigen unnötige Vorschriften das Preisniveau antreiben, die Palette reicht dabei von Notkaminen in jeder Wohnung einer Passivhausanlage über Tiefgaragenplätze bis hin zu Wasserlaufsystemen im Freien.

„Gerade in der derzeitigen Diskussion über finanzierbares Wohnen kommt diesen preistreibenden Faktoren eine noch größere Bedeutung zu“, betont Wurm: „Bei manchen Dingen Maß zu halten wäre also ein wichtiger Beitrag.“ Außer Salzburg und Niederösterreich hätten die Bundesländer nämlich damit begonnen, die sogenannten OIB-Vorschriften in die Förderrichtlinien zu übernehmen. „Einige rudern inzwischen schon zurück, weil erkannt wurde, dass das nicht mehr bezahlbar ist“, weiß Wurm. Ein Beispiel sei die Stellplatzverordnung, die vorschreibt, wie viele Pkw-Plätze pro Wohnung errichtet werden müssen. Das reicht von einem Platz pro Wohnung bis zu zwei. Gerade im städtischen Bereich bedeute das in der Praxis Tiefgaragenplätze (TG). „Wir haben aber in einer Großstadt wie Wien den Trend weg vom Auto und hin zum Fahrrad und den Offis“, betont der GBV-Obmann. Mit der Folge, dass allein in Wien 9000 dieser Plätze leer stehen. Die Errichtung eines TG-Platzes kostet im Durchschnitt 18.000 Euro. „Das sind also 162 Mill. Euro für nicht benutzte Tiefgaragenplätze“, rechnet Wurm vor. Dazu kommt, dass gerade finanziell schwache Menschen dann 50 bis 70 Euro pro Monat Miete für den nicht benutzten Abstellplatz zahlen müssen. Ähnlich verhält es sich mit der Vorschrift, trotz Niedrigenergie- oder Passivhausstandards für jede Wohnung Notkamine zu errichten. Diese benötigen nicht nur Platz, sondern verteuern die Errichtung um 17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Kasten).

„Auch beim Thema Barrierefreiheit ist man über das Ziel hinausgeschossen“, kritisiert Wurm. Es sei gerade für ältere oder



Neue Richtlinien und Vorschriften machen den gemeinnützigen Wohnbau teuer.

Bild: SN/WALDHAUSL

## Daten & Fakten

### Einige Kostentreiber im gemeinnützigen Wohnbau

- **Fenster:** In Wien dürfen Gemeinnützige keine günstigen Kunststoffenster einbauen und müssen die wesentlich teureren Holz-Alu-Modelle nehmen. Dazu kommt, dass in den neuen Vorschriften der Begriff „Nettoglasfläche“ neu definiert wurde. Diese muss zehn Prozent der Bodenfläche in Aufenthaltsräumen betragen. Durch die neue Auslegung erhöht sich die Größe der Fensterflächen um 30 bis 42 Prozent mit daraus entstehenden Zusatzkosten von zwölf Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.
- **Notkamine:** Trotz Niedrigenergie- bzw. Passivhausbauweise müssen in jede Wohnung Notkamine eingebaut werden. Zusatzkosten pro Quadratmeter Wohnfläche: 17 Euro.
- **Stellplatzverpflichtung:** Laut Garagengesetz ist für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz zu errichten. Ein Tiefgaragenplatz im städtischen Bereich kostet in der Errichtung zwischen 12.000 und 18.000 Euro. Zusatzkosten pro Quadratmeter Wohnfläche: 51 Euro. In manchen Richtlinien sind sogar zwei Stellplätze pro Wohnung vorgeschrieben. Dennoch stehen allein in Wien 9000 TG-Plätze leer.
- **Fluchtwege:** Bisher galt die Vorschrift, dass ein Fluchtweg maximal 40 Meter von der Wohnungstür bis zum sicheren Stiegenhaus betragen darf. Eine neuere OIB-Richtlinie sieht vor, dass diese 40 Meter vom hintersten Winkel der Wohnung und nicht – wie bisher – von der feuersicheren Eingangstür zu berechnen sind. In Folge müssen zusätzliche Stiegenhäuser errichtet werden. Zusatzkosten pro Quadratmeter Wohnfläche: 27 bis 32 Euro.
- **Barrierefreiheit:** Aktuell müssen alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden, das bedeutet Mehrflächen in Stiegenhäusern und Gängen, breitere Gänge innerhalb der Wohnung, anpassbare Bäder und WCs, keine Schwellen auf Balkon, Loggia und Terrasse etc. Zusatzkosten pro Quadratmeter Wohnfläche: 65 Euro.

körperlich behinderte Menschen von großer Wichtigkeit, solche Wohnungen zur Verfügung zu haben, „wir müssen aber derzeit jede Wohnung barrierefrei bauen“. Sinnvoller sei etwa die bayerische Regelung, nach der ein Drittel aller Wohnungen eines Neubaus barrierefrei sein müsse.

### Ständig neue Vorschriften

Auch beim so wichtigen Thema Brandschutz werde über das Ziel hinausgeschossen und „ständig neue Vorschriften erfunden, von Sprinkleranlagen bis zu Feuerwehraufzügen“. Ein weiterer Kostentreiber ist das Regenwasser, das nun nicht mehr in die Kanäle geleitet werden darf. Dafür sind eigene Versickerungsanlagen zu bauen, die, bei schlechten geologischen Bedingungen, Unsummen kosten.

Sogar bei den energetischen Standards sieht Wurm Handlungsbedarf. „Allein der Schritt vom Niedrigstenergiehaus zum Passivhaus erzeugt so hohe Zusatzkosten, dass sich das nicht mehr rechnet.“ Inzwischen liegen beim GBV Daten aus dem realen Hausbetrieb vor, die genau aufzeigen, um wie viel mehr etwa die Lüftungsanlagen in der Errichtung und deren Wartung in der Erhaltung kosten. Wurm: „Die durch die geringeren Energiekosten zu erwartenden niedrigeren Betriebskosten werden dadurch mehr als kompensiert.“ Es habe sich auch gezeigt, dass einige der errechneten Werte im Energieausweis mit dem Istzustand der Gebäude nicht zusammenpassen. Gerade bei den ökologischen Vorschriften sei klar erkennbar, dass „weniger hier mit Sicherheit mehr“ bringe, betont der GBV-Obmann: „Das Problem ist, dahinter stecken überall Lobbys.“

### Niedrige Kosten im Vordergrund

Für ihn stehe aber immer zuerst der Bewohner im Vordergrund. „Was kostet es den Bewohner? Was bringt es dem Bewohner wirklich? Das sind die wesentlichen Fragen.“ Durch die Wohnbauförderungen seien die Mehrkosten bisher abgedeckt worden, doch mit einer Erhöhung der öffentlichen Mittel sei realistischerweise nicht zu rechnen, die gemeinnützigen Wohnungen würden durch diese neuen Vorschriften daher teurer, was eine ganz falsche Entwicklung sei: „Wir müssen bei den Vorschriften nicht immer Musterschüler sein.“ Noch ein Beispiel hat Wurm parat: „In Wien dürfen keine Kunststoffenster eingebaut werden. Die Holz-Alu-Alternative kostet aber um die Hälfte mehr.“