

Leistbarkeit leistbar machen

Vom Brandschutz bis zur Normenflut: Bei welchen Kostentreibern soll man den Rotstift ansetzen? Das Wohnbausymposium zum Thema „Kostenbewusst planen und bauen – Kür oder Pflicht?“ bot Anlass für eine informative, kontroverse und durchaus unterhaltsame Diskussion, meint MAIK NOVOTNY

Das hohe Niveau des österreichischen Wohnbaus gerät immer mehr unter finanziellen Druck. Können wir uns leistbaren Wohnraum noch leisten? Dieser Frage ging das von *Wohnen Plus* und „Der Standard“ veranstaltete 55. Wohnbausymposium nach. Unter dem Motto „Kostenbewusst planen und bauen – Kür oder Pflicht?“ wurde in den Simmeringer Mautner-Markhof-Gründen am 2. Juni 2016 lebhaft und keineswegs buchhalterisch-trocken diskutiert.

Eine Zunahme der Kosten bestätigte auch Michaela Trojan, Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien. Gerade angesichts stagnierender Realeinkommen und des Bevölkerungszuwachses in Wien, vor allem unter einkommensschwachen Schichten, sei leistbarer Wohnraum eine große Herausforderung. Kostenbewusst zu bauen hieße jedoch nicht, billig zu bauen. Auch müsse die Durchmischung in den Quartieren auf jeden Fall erhalten bleiben. Einsparungsmöglichkeiten böten sich beispielsweise bei Erschließungsflächen, zusätzlichen Aufzügen und auch Gemeinschaftsräumen.

An diese Potenziale knüpfte GBV-Obmann Karl Wurm an: Kein Bereich dürfe hier ausgespart werden. Laut einer vom GBV-Verband beauftragten Gallup-Studie sei die Kostenentwicklung Sorge Nummer 1 bei den Bewohnern. Eingespart werden könne etwa bei den Standards, die beim geförderten Wohnbau viel höher seien als beim freifinanzierten. Die Anforderungen bezüglich Energieeffizienz, Brandschutz, Schallschutz und Barrierefreiheit seien übermäßig hoch. Auch sei man bei Gemeinschaftsräumen zum Teil zu großzügig gewesen. Nicht alle würden überhaupt ausreichend genutzt, und viele müssten obendrein moderiert werden. Als enormen Kostentreiber identifizierte Wurm die Stellplatzverpflichtung, die bei Tiefgaragen mit 18.000 Euro pro Stellplatz zu Buche schlage. Hier sei eine komplette



Fotos: Regina Hendrich

Abschaffung der Stellplatzverpflichtung das Ziel. Die Errichtung von Stellplätzen könne ruhig der Eigenverantwortung der Bauträger überlassen werden. Neben der Problematik immer teurer werdender Grundstücke sei auch bei der Normenproduktion die Stellschraube anzuziehen, so Wurm: Diese müsse transparenter werden und ihre Wirtschaftlichkeit unter Beweis stellen.

Ungeahnte Lösungen. Architektin Elsa Prochazka berichtete aus ihrer Erfahrung als Mitglied des Grundstücksbeirats. Die Preisgestaltung im Wohnbau sei äußerst komplex: „Der Wohnbau ist kein Semmerl.“ Die angebliche Selbstverliebtheit der Architekten als Kostentreiber nahm sie aus der Schusslinie. Gerade bei unattraktiven oder belasteten Grundstücken, die

Konstatierten die Kosten: Moderator Gerfried Sperl und Wohnfonds-Geschäftsführerin Michaela Trojan

aufgrund der Knappheit an günstigen Liegenschaften immer interessanter werden, könne die Architektur einen wichtigen Beitrag leisten und hervorragende Lösungen finden. Das gleiche gelte für den wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden und die immer wichtiger werdende Umnutzung des Bestandes wie die Überbauung eingeschossiger Nahversorger. Prochazka warnte davor, bei den Kosten nur auf den Preis pro Quadratmeter zu schauen. Die Lebenszykluskosten und Produktionsbedingungen dürften nicht außer Acht gelassen werden, auch die Leistbarkeit über alle Lebensphasen des Wohnbaus und seiner Benutzer hinweg. Das längere Verweilen in der Wohnung im



Verteidigte die Normen und ihre Entstehung: Elisabeth Stampfl-Blaha, Managing Director des Austrian Standards Institute



Stellte der Vorschriftenflut und speziell dem Normungsinstitut die Rute ins Fenster: GBV-Obmann Karl Wurm



Tauschten Erfahrungen aus: Johannes Pressl, Bürgermeister von Ardagger in NÖ, und Wiens Wohnbaustadtrat Michael Ludwig

hohen Alter müsse etwa heute schon mit berücksichtigt werden.

Das Vorschriftenunwesen analysierte Gerichtssachverständiger Matthias Rant in seinem Statement als einen der Preistreiber: „Österreich wird zu Tode verwaltet.“ Vor 100 Jahren habe man schließlich fast ohne Vorschriften in hoher Qualität gebaut. Weiteres Potenzial zur Einsparung gebe es in der besseren Koordinierung von Planung und Ausführung und gutem Qualitätsmanagement, da Baumängel immerhin für ein bis drei Prozent der Bausumme verantwortlich seien.

Gegen Vorschriftenflut. Angesichts der nun schon mehrfach vorgebrachten Klagen gegen die Vorschriftenflut sah Elisabeth Stampfl-Blaha, Managing Director des Austrian Standards Institute, reichlichen Klärungsbedarf. „Wir sind heute der Sündenbock für teures Wohnen“, seufzte sie. Erstens müsse man differenzieren zwischen ÖNormen, OIB- und Förderungs-Richtlinien, zweitens seien Bundesländer, Bauträger, Architekten und die Wirtschaft gemeinsam an der Erstellung der Normen beteiligt, die nach internationalen Regeln der Transparenz ablaufe. Obendrein seien ÖNormen nur Empfehlungen, wer sie alle komplett anwende, mache etwas falsch. Letztlich seien sowieso nur 600 der 3000 Normen „hausgemacht“, der Rest werde auf europäischer Ebene entschieden, hier gelte es, den Schulterschluss zu üben. Was GBV-Obmann Wurm zum Konterargument herausforderte, es sei nicht der Job der Bauträger, als „Bürokratiemaschine“ zu dienen und Normen zu evaluieren.

Kein wohlwollender Konsens also, allerdings – wie dann Karl-Heinz Stadler, Obmann-Stellvertreter der GBV-Landesgruppe Wien kritisch anmerkte – diskutiere man hier auf hohem Niveau angesichts der Tatsache, dass eine Million Österreicher armutsgefährdet und die unteren und mittleren Einkommen kaum gestiegen seien. Die Wohnkostenbelastung sei zwar in Höhe des Indexes gestiegen, aber die Kluft zur



Breites Meinungsbild zur Kostenfrage aus der Teilnehmer-Befragung zum Einstieg

Nichtleistbarkeit immer tiefer geworden. „Kleine Schritte bringen hier nicht viel“, so Stadler, man brauche eine tiefgreifende Kostenreduktion um 25 Prozent oder mehr.

Hans-Jörg Ulreich, Bauträgersprecher in der WKO, präziserte drei Kostentreiber. Zum ersten benannte auch er Stellplätze – die „heilige Kuh der Bezirksbauausschüsse“ – als größte Belastung. Gerade im innerstädtischen Bereich machen diese rund ein Viertel der Baukosten aus – „und dann kommt man mit dem SUVerl nicht um die Kurve.“ Auch Ulreich plädierte daher für die Abschaffung der Stellplatzverpflichtung. Als zweithöchsten Faktor der Verteuerung machte er den Brandschutz mit drei bis fünf Prozent der Baukosten aus. Die Wahrscheinlichkeit, bei einem Brand ums Leben zu kommen, sei verschwindend gering, und selbst wenn es brenne, seien bei praktisch allen Fällen weder die Nachbarwohnungen noch die Stiegenhäuser betroffen. Eine teure Druckbelüftungsanlage sei daher komplett überflüssig. Schließlich kämen auch in Häusern mit einem Brandschutzniveau von 1900 nicht mehr Menschen ums Leben. Das Risiko werde also immer kleiner, aber immer aufwändiger abge-

sichert. Drittens, meinte er, werden die Bauverfahren selbst immer aufwändiger. „Nach 25 Jahren Berufserfahrung überfordert der Dachausbau in Gründerzeithäusern mich heute ebenso wie die Architekten und Beamten“, so Ulreich. Hier sei eine Direktive des Bürgermeisters gefordert, der die Beamten unterstütze.

Die politische Debatte mit Wiens Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig und Johannes Pressl, Bürgermeister der niederösterreichischen Gemeinde Ardagger, zeigte den Willen zu Verbesserungen und ein klares Bekenntnis zu leistbarem Wohnraum. In Niederösterreich wird zurzeit über eine Deckelung der reinen Baukosten auf 1.500 Euro pro Quadratmeter diskutiert. Pressl betonte die Fokussierung der Wohnbauförderung auf einzelne Lebensabschnitte, mit den Schwerpunkten junges Wohnen und betreutes Wohnen, als eine erfolversprechende Variante. An Anregungen mangelte es nicht, und die Debatten gingen vor, während und nach den Tischgesprächen äußerst lebhaft weiter. Die Sieger-Antwort auf die Frage des Tages „Was soll die Wohnpolitik tun, um Kostentreiber im Wohnbau zu beseitigen?“ könnte auch als Botschaft verstanden werden: „Gut ist genug.“

Regier Austausch in den Gesprächsrunden: Gabriela Moser, Bautensprecherin der Grünen, und WVG-Chef Jörg Wippel

