

„Neues Bauland aktiv akquirieren“

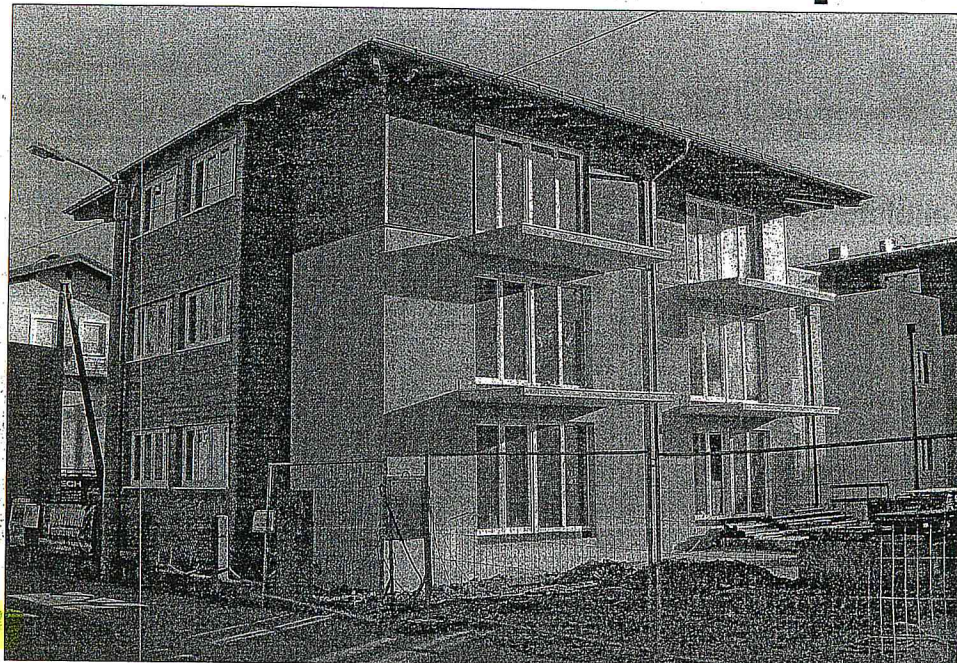
In Salzburg sei genug Bauland vorhanden, meint der Haus- und Grundbesitzerbund. Es müsste nur aktiv akquiriert werden.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Die Diskussion um die Erhaltung von Grünland in der Stadt Salzburg im Vorjahr hat sich vor allem an der Tatsache entzündet, dass Baugrund in der Stadt rar geworden ist. Die angedachte Umwidmung einiger Grünlandbereiche in Bauland rief heftige Proteste der Bevölkerung hervor.

Seither ist wenig geschehen, an der Tatsache mangelnden Baugrunds hat sich nichts geändert. „Die mangelnde Bauleistung wird vor allem durch eine mangelhafte Raumordnung verursacht“, sagt Lukas Wolff, Obmann des Salzburger Haus- und Grundbesitzerbunds: „Wohnungsnot belastet alle, dabei dürfte es sie eigentlich nicht geben.“

Seiner Ansicht nach ist eine Behebung der Wohnungsnot nur durch eine Erhöhung der Bauleistung erreichbar. Wolff: „In städtischen Ballungsräumen steigt der Bedarf an günstigen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. Das ist eine Folge der demografischen Entwicklung, selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl.“ Nur eine entsprechend



Schon jetzt ein seltener Anblick in der Stadt Salzburg: Neubau von Wohnungen auf bisher unbebauten Grundstücken.

Bild: SN/SCHREGLMANN

starke Bauleistung könne diesen Bedarf decken. Wolff: „Das geht aber nur, wenn die Raumordnung entsprechend flexibel ist.“

Doch dies sei in der Stadt Salzburg derzeit nicht der Fall, kritisiert der Rechtsanwalt, der früher selbst im Salzburger Gemeinderat gesessen ist: „Man könnte Verträge mit den Grundeigentümern schlie-

ßen, Bauland tatsächlich mit Mietwohnungen zwischen 55 und 85 Quadratmetern zu verbauen.“

Ein weiterer Stolperstein sei hier die fehlende Möglichkeit für private Bauträger, in den Genuss der Wohnbauförderung zu kommen. In Salzburg könnten nur gemeinnützige Gesellschaften diese Förderungen nützen.

Um zusätzliches Bauland aufzutreiben denkt Wolff sehr marktwirtschaftlich: „Die Stadt sollte aktiv Bauland akquirieren. Man müsste auf die Grundbesitzer zugehen und mit ihnen entsprechende Vereinbarungen anstreben.“ So könne man beispielsweise einen Vertrag abschließen, der eine Umwidmung in Bauland vorsieht, aber konkrete Bedin-

gungen für Bebauung und Nutzung enthält. Dass dadurch Bodenspekulation blühen könnte, glaubt Wolff nicht: „Warum soll ich meinen Grund einem Spekulant überlassen, wenn ich selbst mit der Stadt verhandeln kann.“

Durch den derzeitigen Status quo in der Raumordnung und die aktuellen Flächenwid-

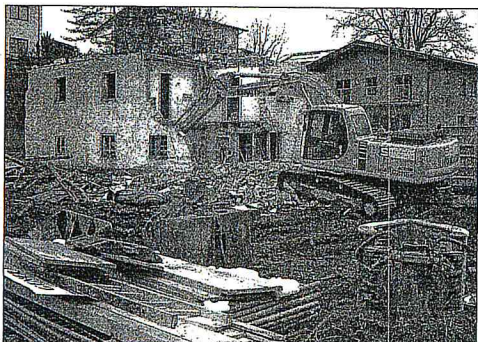
mungspläne sei man aber in Salzburg „für einen Zeitraum von 20 Jahren nahezu versteinert“.

Bis allerdings alle Beteiligten für neue Ideen zu begeistern seien, werde es ohnehin ein bisschen dauern. Wolff: „Zuerst braucht man das Bewusstsein, dass wir eine Stadt sind.“ Die zentralen Grünräume müssten erhalten bleiben, aber „es kann nicht sein, dass sich die Grünlanddebatte an jedem Grundstück entzündet“.

Allerdings würde die Lage auf dem Wohnungsmarkt die Politik „früher oder später vor sich her treiben“. Denn wenn es nicht rechtzeitig gelinge, Bauland für sozialen Wohnungsbau bereitzustellen, werde die Wohnungsnot „so groß, dass etwas passieren muss“. Auch die Preise könnten sinken: „Je mehr Mietwohnungen auf dem Markt sind, desto geringer sind die Mieten.“

Viele Grundbesitzer würden schon verbauen, aber „es spricht niemand mit ihnen“. Vorschläge einer „Strafe“ für nicht bebautes Bauland hält er für absurd. „Das wäre ein unerträglicher Eingriff in das Eigentumsrecht, nur weil die Raumplanung versagt hat.“

Die oft zitierte Nachverdichtung hält Wolff für ein nicht ausreichendes Mittel gegen die Wohnungsnot. „Das ist ein rein rechnerischer Wert. Das scheitert am Widerstand derer, die dort wohnen. Und das gilt auch für Aufstockungen.“



Die Entsorgung von Bauschutt und Erdaushub könnte bald empfindlich teurer werden.

Bild: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Kostenschub für Häuselbauer droht

Baumeister warnen vor hohen Abgaben für Bauschutt und Erdaushub

SALZBURG (SN). Den heimischen Häuselbauern droht möglicherweise eine neuer Kostenschub. „Geht es nach den Plänen des Umweltministeriums, werden die Preise für die Ablagerung von Bauschutt und sogar von Erdaushub noch weiter steigen“, fürchtet Oberösterreichs Bauinnungsmeister Herbert Pichler.

Auf Grund der Vorgaben im Entwurf würden die Kosten für die erforderlichen Analy-

sen des zu deponierenden Materials erheblich steigen und die notwendigen Analysen auch wesentlich länger dauern. Weiters würden Recycling- und Deponiebetriebe durch die vorgesehenen Regelungen wegen nachträglicher Sicherstellungen finanziell schwer belastet, was diese naturgemäß an die Bauwirtschaft bzw. an den Bauherrn weitergäben. Pichler: „Durch diese Kostensteigerungen für

die Entsorgung wird den Häuselbauern Kapital entzogen, das besser für andere Maßnahmen wie eine verbesserte Wärmedämmung oder Ähnliches eingesetzt werden sollte.“

Ausgangspunkt dieser Novelle der Deponieverordnung sei eine EU-Entscheidung. Auffallend sei, dass der Begutachtungsentwurf im Vergleich zum EU-Recht wesentliche Verschärfungen vor-

sieht, die zur Kostensteigerung führen würden.

Diese freiwillige nationale Übererfüllung von EU-Vorgaben, im Fachjargon Golden Plating genannt, lehnt Pichler ab: „Wenn das so weiter geht, werden sich künftig immer weniger Menschen die Errichtung eines Eigenheims leisten können. Denn dieser Österreich-Zuschlag dürfte sich kostenmäßig als größerer Brocken niederschlagen.“

Betreutes Wohnen spart Kosten

„Nestoria“ definierte Qualitätskriterien für Betreutes-Wohnen-Projekte

SALZBURG (SN). Mit „Nestoria“ hat die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft „Salzburger Wohnbau“ Qualitätskriterien festgelegt, die einen hohen Standard für betreute Wohnanlagen garantieren sollen.

Zu diesen Kriterien zählen unter anderem eine lebensbejahende Architektur, eine angenehme Wohnatmosphäre mit Holzböden, warmen Farben, viel Licht etc., die Trennung von Schlaf- und Wohnbereich, die Absicherung der selbst bestimmten Lebens- und Haushaltsführung, viceorientierte Hilfsdienst-

diese ihre Pension geruhsam genießen und wenn notwendig, Hilfsdienste in Anspruch nehmen können“, sagt Christian Struber, Geschäftsführer der Salzburger Wohnbauförderung bei einer Zweizimmerwohnung mit 50 m² Wohnfläche nur etwa 350 Euro exklusive Verpflegung an.“

Dass betreutes Wohnen auf

Grund der kontinuierlich ansteigenden Seniorenanzahl im Kommen sei, zeige auch die rege Projektanfrage. Derzeit sei die Gesellschaft mit dem Bau beziehungsweise der Planung von 18 betreuten Wohnanlagen befasst, darunter mit Projekten in den Gemeinden St. Georgen, Lamprechtshausen, Mittersill und Bruck an der Glocknerstraße.

Struber: „Betreutes Wohnen ist eine Mittelstufe zwischen dem Wohnen daheim und dem Seniorenheim. Es ist



Habitat
Wohnbau und Gewerbe-Immobilien

+43 (0) 662 / 85 33 10
office@habitat.at

Besuchen Sie uns auf der
„Besser-Wohnen-Messe“ in der
Oberbank-Zentrale Alpenstraße
am 10. und 11. März 2007
Wir stellen Ihnen unser neues Bauvorhaben
„Wohnen mit Dorfcharakter“ vor.

Projekt- & Grundstücksaufbereitung | Planung | Bau & Generalunternehmen
Holzbau & Zimmerer | Wohnbau & Gewerbe-Immobilien | Lambert Home Interieur
Hillebrand Baufirmengruppe • 5071 Wals • Krimpling 331 • www.hillebrand.at

3 SCHEIBEN sparen Energie!

3 DICHTUNGEN sparen Energie!