

AG WOHNBAU

Mitschrift vom 1. Treffen mit interessierten Bürgern, Experten und Gemeinderäten im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes mit Stadtrat Reinhard Weger zum Thema

Bauen und Wohnen

am Donnerstag, 1. Juni 2023 um 15.00 Uhr im Rathaus

Nach einer Einleitung von Stadtrat Weger zu den Möglichkeiten und Chancen dieses partizipativem Prozesses, sowie den gesetzlichen Beschränkungen stellt sich die Runde vor:

- Wilma Huber: Gemeinderätin des TeamK
- Hans Schwingshackl: interessierter Bürger und vormals Präsident einer Wohnbaugenossenschaft
- Monika Gatterer: Vertreterin der Seelsorgeeinheit
- Günther Pichler: Leiter der Abteilung „Bauen und Wohnen“ in der RAIKA-Bruneck, sowie ehemaliger Präsident einer Wohnbaugenossenschaft
- Karin Vaja: Vertreterin von ARCHE im KVW und Betreuerin von Wohnbaugenossenschaften
- Elisabeth Mair: Gemeinderätin der Grünen/Verdi/verc
- Sabine Kurz: Mitarbeiterin im Sprachenzentrum und Beraterin von Familien bei Fragen zu leistbarem Wohnen
- Baur Alexander: Vertreter der Volksbank und dort zuständig für den Wohnbau
- Steiner Dominik: ebenfalls für die Volksbank in Sachen Wohnbau
- Golser Gabriel: Sparkasse – Wohnbau
- Johanna Schmiedhofer: Gemeinderätin der Grünen und heute Schriftführerin

Stadtrat Weger wirft die Frage in den Raum **„Wie ist die aktuelle Situation?“**

Günther Pichler (GP) gibt an, dass er seit 2006 in der Abteilung Wohnbau in der RAIKA zuständig ist und eine große Verschlimmerung beobachtet. Plötzlich haben die Menschen nicht mehr die Voraussetzungen für ein Eigenheim, im Unterschied zu früher. Er macht es an einem Beispiel fest. Wenn heute ein Kunde 300.000 Euro Eigenkapital besitzt, muss zusätzliches ein Darlehen von mindestens 400.000 Euro aufgenommen werden um das Vorhaben zu realisieren und das bedeutet, dass eine monatliche Rate von 2.000 Euro anfällt. Dies stimmt bedenklich, die Raten stehen in keiner Relation zum Verdienst.

Wenn jemand die Rechnung anstellt, dass die Höhe der Miete besser in Tilgungsraten wandern soll, tappt er in die Armutsfalle.

Ein weiteres Problem sieht GP im Wohnungsmarkt. Junge Familien können nicht bauen, nicht kaufen und nicht mieten.

Noch merkt GP an, dass man im Gefördertem Wohnbau keine Reihenhäuser mehr zulassen sollte. Hier meldet sich

Alexander Baur(AB) er bemängelt, an den Stadtrat gerichtet, dass bei einem Ausbau des Dachgeschosses, obwohl alle Infrastrukturen vorhanden, Abgaben an die Gemeinde entrichtet werden müssen.

Hans Schwingshackl (HS) meint, dass wir dringend andere Modelle benötigen. Er nimmt als Beispiel seine Wohnbaugenossenschaft, wo in den ursprünglich 12 Wohneinheiten, jetzt 9 Familien zu zweit dort wohnen, das sind 2/3, für die eine kleinere Wohnung auch ausreichen könnte, der Besitz dieser Wohnung, aber einen Tausch nicht erlaubt. Er verweist auf Wien, wo zur Jahrhundertwende viele gemeinnützige Wohnungen gebaut wurden und heute die Bevölkerung davon profitiert, weil die Genossenschaft auf die Bedürfnisse besser reagieren kann. Ebenso lösen sich Genossenschaften nicht auf, sondern sie können wieder weiter bauen und die Genossenschaftsmitglieder profitieren von der flexibleren Gestaltungsmöglichkeit.

Stadtrat Reinhard Weger (RW): Ein neuer gesetzlicher Ansatz wäre das genossenschaftlich organisierte Trägerprinzip

Karin Vaja (KV): dieses Modell gibt es schon seit vielen Jahren, eine Zone wird ausgeschrieben – die Genossenschaft gegründet – diese plant – es wird gebaut und die Mitglieder steigen als?

Dies wäre ein Vorschlag für den Leerstand

Wilma Huber (WH) In Vorarlberg gibt es schon das Modell, in dem eine Trägergenossenschaft die privaten Wohnungen vermietet und der Besitzer sich um nichts mehr kümmern muss, selbstverständlich dieser Dienst aber entgeltet werden muss. Dies bringt nur Vorteile, der Vermieter ist geschützt durch einen eingerichteten Garantiefond und durch das Einhalten der gängigen Mietverträge.

WH schlägt auch mehr Zeitverträge mit automatischer Verlängerung vor.

Auch WH verweist auf das Modell Wien, wo die Stadt den Mietpreis deckelt. Es könnten auch steuerliche Anreize für gedeckelten Mietpreis angedacht werden.

Monika Gatterer (MG) wirft ein, dass manche Personen auch nur 1 Zimmer benötigen, aber beispielsweise AMOS keine Strukturen findet.

WH sieht 2 Besitzerkategorien, die eine hat die Zweitwohnung für die Kinder reserviert und die anderen kaufen um zu vermieten.

KV meint, dass es rechtliche Grundlagen braucht, dass die Wohnung bei Bedarf zur Verfügung stehen muss, sodass auch Zweitwohnungen, welche für den späteren Eigenebedarf gedacht waren auf den Markt kommen können.

Also: es braucht andere rechtliche Voraussetzungen zum Schutz der Vermieter und Rechte zum Mieten für die Mieter!!!

RW ein brauchbares Instrument dafür sind die Wiedergewinnungspläne!

HS: der freie Markt hat keine Regeln, Wohnungen sind Spekulationsobjekte, das geht nicht, es muss sozialisiert werden.

Elisabeth Maid (EM) für sie ist Eigentum überholt! Viele alte Menschen leben alleine in sehr großen Wohnungen, die so nur eine Belastung darstellen. Ihr gefällt der Vorschlag vom HS, der eben vorsieht, dass dem Einzelnen ein Recht gehört, aber nicht eine bestimmte Einheit, Wir sollten mehr Flexibilität wagen!

AB bleibt beim Beispiel und befürchtet, dass unser kapitalistisches Denken uns verleitet, dieses Recht an ortsfremde zu verkaufen.

WH muss im Grundbuch dementsprechend eingetragen werden.

HS mahnt an, dass man der AIRB&B-Entwicklung entgegenhalten soll, bzw. dass Arbeitgeber für ihre Arbeitnehmer mitdenken sollten.

MG meint, dass auch in Gewerbebezonen Arbeiterwohnungen errichtet werden sollten, daraufhin WG besser sind Sonderzonen bei Schnittstellen, weil Arbeiter gut wohnen sollten, wo auch soziales Leben möglich ist.

Im Kasernenareal wird die Stadtverwaltung Wohnungen für Mitarbeiter ausweisen mit genossenschaftlicher Organisation. Unternehmer haben sich bereits bereit erklärt, diese Wohnungen zu finanzieren. Auch meint der Stadtrat, dass bei Hotelweiterungen Mitarbeiterwohnungen verpflichtend werden sollten.

Sabine Kurz (SK) meint, es muss sich dringend beim Leerstand mit dem GIS-Satz etwas tun, worauf RW antwortet, dass die Supergis nicht gebracht hat.

Der Stadtrat schlägt auch vor, bei den Wiedergewinnungsplänen eine Mehrkubatur vorzuschlagen, wenn vermietet wird. Worauf

EM meint, dass nicht immer neue, perfekte Wohnungen für leistbares Wohnen angeboten werden müssen. Zudem weiß EM aus Erfahrung, dass man auch den persönlichen Kontakt zu den Wohnungsbesitzern suchen muss. Oft sind es ältere Menschen, die vor allem die aufwändige Bürokratie scheuen um den Schritt zur Renovierung/Vermietung zu wagen.

WH schlägt vor, dass auch dieses Problem durch eine Genossenschaft zu lösen wäre. Die Gen. übernimmt Bürokratie, evtl. Umbau und am Ende gehört nach Abzug der Spesen die Wohnung immer noch dem Besitzer.

HS informiert sich, ob Bruneck immer noch wächst. Die Antwort vom Stadtrat ist ja deshalb HS einwirft, dass wir auch über Sozialwohnbau reden müssen, weil in Zukunft immer mehr Menschen dort wohnen werden.

KV: Im Gefördertem Wohnbau gelten immer noch die 110m², obwohl im freien Markt 4-5köpfige Familien auch mit 80m² gut zurecht kommen

EM: auch Wohngemeinschaften sind beliebte Wohnformen, oder Clusterwohnungen mit mehreren Miniwohnungen und Gemeinschaftsräumen

Johanna Schmiedhofer bei aller berechtigter Quadratmeterdiskussion müssen wir dafür sorgen, dass die Leute gut wohnen, mit ausreichend Grün und Gemeinschaftsplätzen zum Zusammenkommen
GP zitiert ein Beispiel aus Bayern, wo gegen anfängliche Skepsis eine Wohngemeinschaft verwirklicht worden ist, die ganz bunt gemischt war, alte Leute, junge Paare, Familien, Einzelpersonen...wo es Gelegenheit gibt sich gegenseitig zu helfen – und übrigens mit Erfolg.

GP ahnt auch, dass es möglich wäre von einem Bauträger schlüsselfertige Wohnungen zu erhalten, die im Preis eine Obergrenze haben.

JS haben wir die gesetzlichen Voraussetzungen für diese tollen Pläne?

RW Die Gemeinde hat begrenzte Möglichkeiten, aber wir müssen die Anliegen und guten Gedanken deponieren und weitertragen

GP meint, dass das Geld besser verteilt werden muss, wenn sich mittel- und langfristig etwas ändern soll!

HS verweist, dass auch WOBI leider Leerstände hat.

Was halten wir von Reihenhäusern?

Aus den obigen Diskussionspunkten geht klar hervor, dass Reihenhäuser nicht mehr zu vertreten sind: zu viel Grundverbrauch, zu viel nur Stiegenhaus.....

Wohngröße hinterfragen: Wir schlagen vor, dass wir nicht mehr die 110m² als Messeinheit vorlegen, sondern, dass die Möglichkeit gegeben sein muss weniger zu realisieren, weil Familiensituationen sich laufend ändern. Es muss eine angemessene Durchmischung von Mindest- und Höchstquadratmeteranzahl geben. Ebenso eine maximale Obergrenze zwischen 90 – 100m². Ebenso mehrheitlich ist die Gruppe für eine Realisierung von gemeinschaftlichen Tiefgaragen um Grün zu erhalten, das auch eine Baumbepflanzung zulässt.

Verdichten

Alle sehen den Mehrwert im Verdichten um wertvolles Grün zu sparen.

Wir haben sehr konstruktiv in einem angenehmen Klima nachgedacht, diskutiert und Vorschläge vorgetragen. Es war wirklich ein partizipativer Prozess. Wir hoffen, dass die vielen guten Vorschläge auch eine Umsetzung finden.

Für das Protokoll

Johanna Schmiedhofer Ganthaler

AG RESIDENZIALE

Trascrizione del 1° incontro con i cittadini interessati, gli esperti e i consiglieri locali nell'ambito del piano di sviluppo della comunità con l'assessore Reinhard Weger sul tema

Edilizia e alloggi

giovedì 1° giugno 2023 alle ore 15.00 in municipio

Dopo un'introduzione dell'assessore Weger sulle possibilità e le opportunità di questo processo partecipativo, nonché sulle limitazioni legali, si presenterà la giuria:

- Wilma Huber: consigliera comunale di TeamK
- Hans Schwingshackl: cittadino interessato ed ex presidente di una cooperativa edilizia
- Monika Gatterer: rappresentante dell'unità di assistenza pastorale
- Günther Pichler: responsabile del dipartimento "Edilizia e abitazioni" presso la RAIKA di Brunico ed ex presidente di una cooperativa abitativa
- Karin Vaja: rappresentante di ARCHE presso la KVW e consulente di cooperative edilizie
- Elisabeth Mair: consigliera comunale per il Partito Verde/Verdi/verc
- Sabine Kurz: impiegata presso il Centro linguistico e consulente per le famiglie sulle questioni relative agli alloggi a prezzi accessibili
- Baur Alexander: rappresentante della Volksbank e responsabile dell'edilizia residenziale
- Steiner Dominik: lavora anche per la Volksbank sulle questioni abitative
- Golser Gabriel: Cassa di risparmio - Edilizia abitativa
- Johanna Schmiedhofer: consigliere comunale del Partito dei Verdi e attualmente segretaria

Il Consigliere Weger pone la domanda "Qual è la situazione attuale?".

Günther Pichler (GP) afferma di essere responsabile del dipartimento abitativo della RAIKA dal 2006 e di aver osservato un forte deterioramento. Improvvisamente le persone non hanno più i requisiti per possedere una casa di proprietà, a differenza del passato. Lo illustra con un esempio. Oggi, se un cliente dispone di 300.000 euro di capitale proprio, per realizzare il progetto è necessario accendere un ulteriore mutuo di almeno 400.000 euro, il che significa una rata mensile di 2.000 euro. Questo è un motivo di preoccupazione, perché le rate non hanno alcun rapporto con i guadagni.

Se qualcuno fa il calcolo che l'importo dell'affitto è meglio speso per i rimborsi, cade nella trappola della povertà.

Il GP vede un altro problema nel mercato immobiliare. Le giovani famiglie non possono costruire, comprare o affittare.

GP osserva inoltre che le case a schiera non dovrebbero più essere ammesse negli alloggi sovvenzionati. Qui

Alexander Baur (AB) ha criticato, rivolgendosi al Consiglio comunale, il fatto che le tasse debbano essere pagate al Comune quando il sottotetto viene trasformato, anche se tutte le infrastrutture sono presenti.

Hans Schwingshackl (HS) ritiene che abbiamo urgentemente bisogno di altri modelli. Prende ad esempio la sua cooperativa edilizia, dove nelle 12 unità abitative originarie vivono ora 9 famiglie in coppia, cioè 2/3, per le quali potrebbe bastare anche un appartamento più piccolo, ma la proprietà di questo appartamento non consente lo scambio. Fa riferimento a Vienna, dove all'inizio del secolo sono stati costruiti molti appartamenti senza scopo di lucro e oggi la popolazione ne beneficia perché la cooperativa può rispondere meglio alle esigenze. Allo stesso modo, le cooperative non si sciolgono, ma possono continuare a costruire e i soci della cooperativa beneficiano di opzioni di progettazione più flessibili.

Consigliere Reinhard Weger (RW): Un nuovo approccio legale sarebbe il principio del vettore organizzato in modo cooperativo.

Karin Vaja (KV): questo modello esiste da molti anni, una zona viene messa a gara d'appalto - la cooperativa viene fondata - progetta - viene costruita e i membri salgono come?

Questa sarebbe una proposta per i posti vacanti

Wilma Huber(WH) Nel Vorarlberg esiste già un modello in cui una cooperativa promotrice affitta gli appartamenti privati e il proprietario non deve più preoccuparsi di nulla, ma naturalmente questo servizio deve essere pagato. Questo ha solo dei vantaggi: il proprietario è protetto da un fondo di garanzia e dal rispetto dei contratti di locazione standard.

WH propone anche contratti più temporanei con rinnovo automatico.

WH fa anche riferimento al modello di Vienna, dove la città fissa un tetto massimo all'affitto. Si potrebbero prendere in considerazione anche incentivi fiscali per gli affitti limitati.

Monika Gatterer (MG) fa notare che alcune persone hanno bisogno di una sola stanza, ma l'AMOS, ad esempio, non riesce a trovare strutture.

WH vede due categorie di proprietari, uno che ha riservato la seconda casa ai figli e un altro che acquista per affittare.

KV ritiene che sia necessaria una base giuridica per garantire che l'appartamento sia disponibile quando necessario, in modo che anche le seconde case destinate a un uso personale successivo possano essere immesse sul mercato.

In altre parole, sono necessari altri requisiti legali per proteggere i proprietari e gli inquilini.

RW: i piani di recupero sono uno strumento utile per questo!

HS: il libero mercato non ha regole, gli appartamenti sono oggetto di speculazione, non è possibile, deve essere socializzato.

Elisabeth Maid (EM) per lei la proprietà è superata! Molti anziani vivono da soli in appartamenti molto grandi, che sono un peso. Le piace la proposta di HS, che prevede che l'individuo sia proprietario di un diritto, ma non di un'unità specifica; dovremmo osare di più!

AB si attiene all'esempio e teme che la nostra mentalità capitalista ci induca a vendere questo diritto a estranei.

WH deve essere iscritto nel registro fondiario di conseguenza.

HS avverte che lo sviluppo dell'AirB&B deve essere contrastato e che i datori di lavoro devono pensare ai loro dipendenti.

MG ritiene che gli appartamenti dei lavoratori debbano essere costruiti anche nelle zone commerciali. Le zone speciali WG sono migliori per le interfacce, perché i lavoratori dovrebbero vivere bene dove è possibile anche la vita sociale.

Nella zona delle caserme, l'amministrazione comunale designerà degli appartamenti per i dipendenti con un'organizzazione cooperativa. Gli imprenditori hanno già accettato di finanziare questi appartamenti. L'amministrazione comunale ritiene inoltre che gli appartamenti per i dipendenti debbano essere obbligatori per gli ampliamenti degli alberghi.

Sabine Kurz (SK) ritiene che sia urgente fare qualcosa per il tasso di posti vacanti con il tasso GIS, a cui RW risponde che il Supergis non ha aiutato.

RW risponde che il Supergis non ha aiutato.

Il Consiglio comunale suggerisce inoltre di proporre una cubatura aggiuntiva nei piani di rigenerazione se l'immobile viene affittato. A cui

EM ritiene che non sia sempre necessario offrire appartamenti nuovi e perfetti per vivere a prezzi accessibili. EM sa anche per esperienza che bisogna cercare un contatto personale con i proprietari degli appartamenti. Spesso sono le persone più anziane a non voler affrontare la lunga burocrazia che comporta il passo della ristrutturazione/locazione.

WH suggerisce che questo problema potrebbe essere risolto da una cooperativa. La cooperativa si fa carico della burocrazia, eventualmente della ristrutturazione e alla fine l'appartamento appartiene ancora al proprietario dopo la detrazione delle spese.

HS chiede se Brunico è ancora in crescita. La risposta del Comune è affermativa, e per questo motivo HS interviene dicendo che dobbiamo parlare anche di edilizia sociale, perché in futuro ci vivranno sempre più persone.

KV: Nell'edilizia sovvenzionata, i 110 m2 sono ancora validi, anche se nel mercato libero le famiglie di 4-5 persone possono cavarsela bene anche con 80 m2.

EM: Anche gli appartamenti condivisi sono forme abitative molto diffuse, oppure gli appartamenti a grappolo con diversi mini-appartamenti e spazi comuni.

Johanna Schmiedhofer Nonostante la giustificata discussione sui metri quadrati, dobbiamo assicurarci che le persone vivano bene, con abbastanza spazio verde e aree comuni per stare insieme.

GP cita un esempio dalla Baviera dove, nonostante lo scetticismo iniziale, è stato realizzato un appartamento condiviso che era un mix molto variopinto di anziani, giovani coppie, famiglie, singoli... dove c'è la possibilità di aiutarsi a vicenda - e con successo, tra l'altro.

GP sospetta anche che sia possibile ottenere appartamenti "chiavi in mano" da un promotore immobiliare che abbia un limite massimo di prezzo.

JS Abbiamo i requisiti legali per questi grandi progetti?

RW Il comune ha opzioni limitate, ma dobbiamo presentare le preoccupazioni e le buone idee e trasmetterle.

GP ritiene che il denaro debba essere distribuito meglio se si vuole che qualcosa cambi a medio e lungo termine!

HS sottolinea che purtroppo anche WOBI ha dei posti vacanti.

Cosa pensiamo delle case a schiera?

Dai punti di discussione precedenti risulta chiaro che le case a schiera non sono più accettabili: troppo consumo di base, troppe scale solo.....

Mettere in discussione le dimensioni delle case: proponiamo di non utilizzare più 110 m² come unità di misura, ma che sia possibile realizzarne di meno perché le situazioni familiari cambiano continuamente. Deve esserci un'adeguata combinazione di metri quadrati minimi e massimi. Deve esserci anche un limite massimo tra i 90 e i 100 m².

La maggioranza del gruppo è inoltre favorevole alla creazione di parcheggi sotterranei comunali per preservare gli spazi verdi che consentono anche di piantare alberi.

Densificazione

Tutti vedono il valore aggiunto della densificazione per salvare il prezioso spazio verde.

Abbiamo pensato, discusso e avanzato proposte in modo molto costruttivo e in un'atmosfera piacevole. È stato davvero un processo partecipativo. Ci auguriamo che i numerosi e validi suggerimenti vengano attuati.

Per il verbale

Johanna Schmiedhofer Ganthaler