

Neues Wohnen in Krumbach

*„Junges Wohnen für Familien:
Wie schaffen Gemeinden
attraktiven und gleichzeitig
leistbaren Wohnraum für
Familien?“*

Anrede

Seit dem 2. Weltkrieg wurde in der 1000 Einwohner-Gemeinde Krumbach und auch im Land Vorarlberg allgemein so viel Grund und Boden verbaut, wie seit Besiedelung der Gemeinde vor ca. 800 Jahren.

Wie es in Vorarlberg (im Ländle, in Alemannien) üblich ist, wie es sich für jeden g`hörigen Vorarlberger gehört, baute sich jeder sein Haus.

Der Mann stirbt meist früher, die Kinder ziehen weg, die Frau sitzt allein im Haus und ist mit der Pflege des Hauses sowie des Grundstücks überfordert.

Nur über den Zeitraum einer Generation, also über ca. 25 Jahre, wird der großzügige Wohnraum von einer Familie benötigt. Dann ziehen die Kinder weg, zuerst oft in eine Single/Startwohnung. Für die alleinstehenden Senioren ist ebenfalls eine Kleinwohnung, im Ortskern, bei der Infrastruktur, in sozialem Umfeld, eine passende Alternative.

Wir müssen flexibler werden!

Älteren alleinstehende Personen oder Ehepaaren müssen alternative Wohnangebote gemacht werden, damit junge Familien zu erschwinglichen Bedingungen ein Einfamilienhaus übernehmen können.

Es gibt inzwischen auch im ländlichen Raum einen steigenden Bedarf an Eigentums- sowie Mietwohnungen. Ganz entscheidend ist die Lage, die sich in Nähe der örtlichen Infrastruktur befinden muss. Fast ebenso wichtig ist eine qualitätsvolle Architektur zu einem angemessenen Preis.

Die Struktur im Ortskern von Krumbach wurde in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Vor 15 Jahren wurden wichtige Infrastruktureinrichtungen geschaffen, die grundlegende Basis für jede weitere Entwicklung der Gemeinde waren. Im damals errichteten Dorfhaus befindet sich ein Sparmarkt, eine Raiffeisenfiliale, ein Friseurgeschäft ein Cafe sowie die ersten 8 Wohnungen in einem Mehrwohnhaus.

Die Gemeinde hat aktive Bodenpolitik betrieben, konnte einige, auch teilweise bebaute Liegenschaften im Ortskern erwerben. 3 Häuser wurden abgetragen und in dem Bereich neu errichtet. Alte Bausubstanz wird nur erhalten, wenn sie wirklich erhaltenswert ist.

Wie alte Menschen und alte Bäume sterben, darf auch ein Haus sterben, wenn die Bausubstanz schlecht ist und es die Anforderungen an die heutige Funktionalität nicht erfüllt.

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Krumbach weitere Akzente gesetzt in der Form, dass über Organisation der Gemeinde 4 Mehrwohnhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen errichtet wurden, in denen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gemischt sind. Das nächste Haus befindet sich bereits in Planung. Die Baugründe werden von der Gemeinde vermittelt bzw. angekauft und weitergegeben. In einem Haus wird betreubares Wohnen angeboten.

Die Häuser wurden jeweils in Kooperation zwischen einem gemeinnützigen Bauträger und einem privaten Bauträger errichtet. Die Häuser werden gebaut, der private Bauträger verkauft jene Wohnungen, für die Eigentumsbedarf besteht, die weiteren Wohnungen übernimmt der gemeinnützige Bauträger als Miet- bzw. Mietkaufwohnungen.

So werden zwei Fliegen auf einen Streich geschlagen, damit kann der Eigentums- und der Mietwohnungsbedarf in der richtigen Mischung abgedeckt werden.

Für gemeinnützige Mietwohnungen hat die Gemeinde das Zuweisungsrecht, kann also die Belegung der Wohnungen steuern. Es besteht Bedarf für alle Wohnungen von Bürgern innerhalb der Gemeinde, bzw. zu einem geringen Teil aus Nachbargemeinden.

Die Gemeindefinanzen werden damit nicht belastet. Die Vermietung und die Gebäudeverwaltung wird vom gemeinnützigen Bauträger durchgeführt.

In den vergangenen Jahren ist in Krumbach der Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser stark zurückgegangen. Die BürgerInnen haben erkannt, dass in bestimmten Lebensphasen das Wohnen in einem Mehrwohnhaus im Ortskern eine qualitätsvolle Alternative sein kann.

Die Gemeinde hat noch bis vor 10 Jahren eine Baulandmobilisierung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser betrieben. Diese Entwicklung wurde zugunsten einer Bereitstellung von Bauland für Mehrwohnhäuser verändert.

Private Bauplätze für Einfamilienhäuser sind in sehr beschränktem Ausmaß vorhanden und werden bei Bedarf von der Gemeinde vermittelt. Umwidmungen für Einfamilienhäuser finden nur wenige statt, über die vergangenen Jahre maximal eine Widmung pro Jahr.

Grund und Boden ist nicht vermehrbar, es muss damit haushälterisch umgegangen werden. Es ist verantwortungslos, Grund und Boden, wie über Jahrzehnte gehandhabt, zu verschleudern!

Grund und Boden ist zu billig!!!

In Krumbach kostet ein m² Baugrund von € 120 bis € 150.

Alle jammern über die hohen Baugrundpreise, anstatt über alternative Wohnformen nachzudenken.

Parallelbeispiel:

Der Treibstoff ist zu billig!

Alle jammern über die hohen Benzinpreise, anstatt sich über ein alternatives Mobilitätsverhalten Gedanken zu machen.

Gute Beispiele waren für das Gelingen und die Akzeptanz der Wohnbauprojekte in Krumbach entscheidend!

Drei Bauernfamilien haben ihr Bauernhaus verkauft bzw. an ihre Nachfolger weitergegeben und sind in eine Wohnung gezogen. Andere Wohnungen wurden von jungen Leuten aus dem Dorf bezogen. So kamen sehr viele GemeindegängerInnen über Besuche in die Mehrwohnhäuser und haben gesehen, dass diese Art zu wohnen, in bestimmten Lebensphasen eine gute/bessere Alternative sein kann.