

Wohnungen mit Preisbindung

Marillenanger Schlanders

Lisa Ploner
Projektleiterin Arche im KVV

Dominik Stecher
Bauamtsleiter Gemeinde Schlanders

Wohnungen mit Preisbindung

Neue und zusätzliche Form des geförderten Wohnbaus

mit dem Ziel **einfach, schnell und preiswert,**

Wohnungen mit Preisbindung Ansässigen zum Kauf

anzubieten

Voraussetzungen der zukünftigen Bewohner

- **Die Wohnungen müssen für den Eigenbedarf als Erstwohnung genutzt werden**
- Mitmachen können all jene, die in der Gemeinde wohnen oder arbeiten und eine Erstwohnung kaufen möchten.
- Es werden zwei getrennte Ranglisten erstellt
 - A) Rangliste mit Voraussetzungen des geförderten Wohnbaus (hat Vorrang)
 - B) Rangliste mit Voraussetzungen für den konventionierten Wohnbau bzw. „Wohnen für Ansässige“

Empfohlene Vorgehensweise

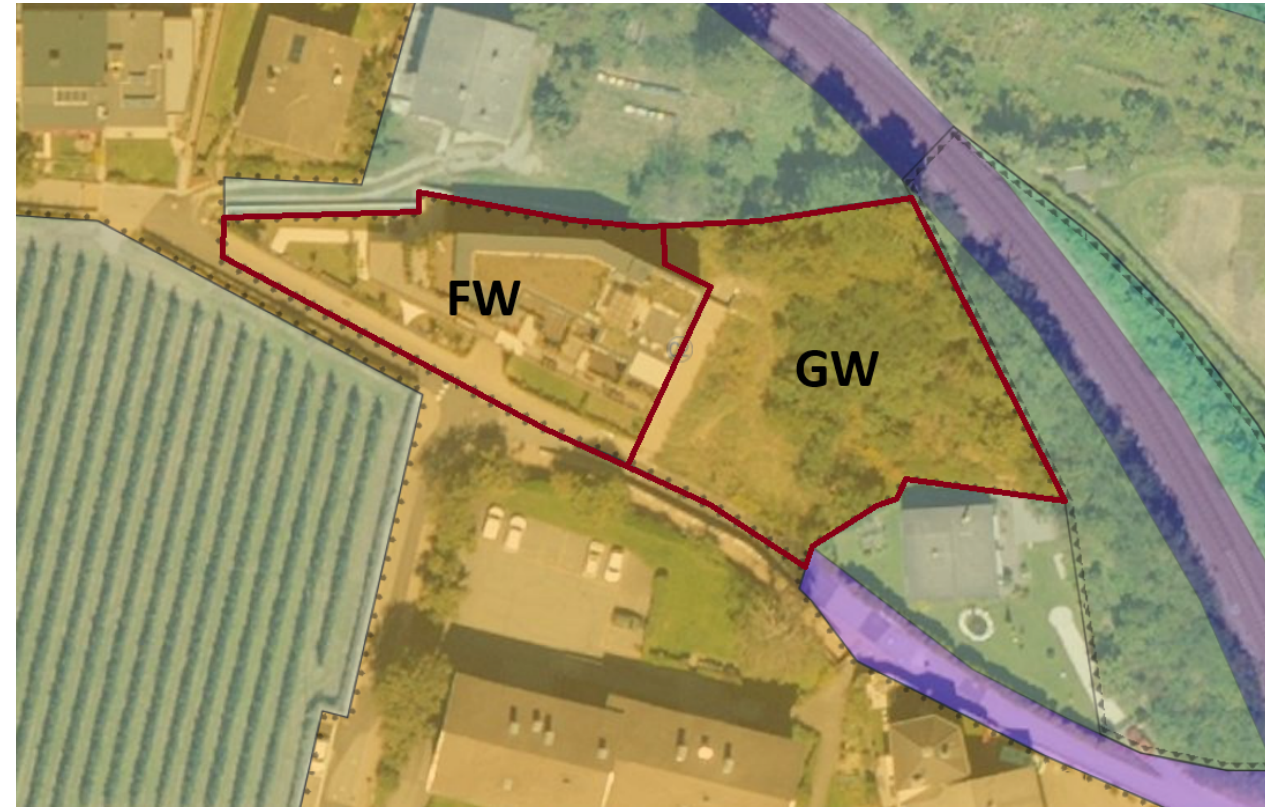
- Bevölkerung über Wohnungen mit Preisbindung informieren z.B:
Infoabend
- Bedarfserhebung- über Bedarfserhebungsbogen erstellen (Wer,
Was, Wann)
- Grundeigentümer/Bauträger finden - Kundmachung Markterhebung
der Gemeinde
- Bauleitplanänderung (Mischzone)

Empfohlene Vorgehensweise

- Durchführungsplan
- Einreichplanung
- Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer (Details)
- Baugenehmigung gesamte Zone/ möglicher Baubeginn
- Ranglisten- Ansuchen der interessierten Käufer
- Wohnungswahl
- Abschluss Kaufvorverträge

Werdegang

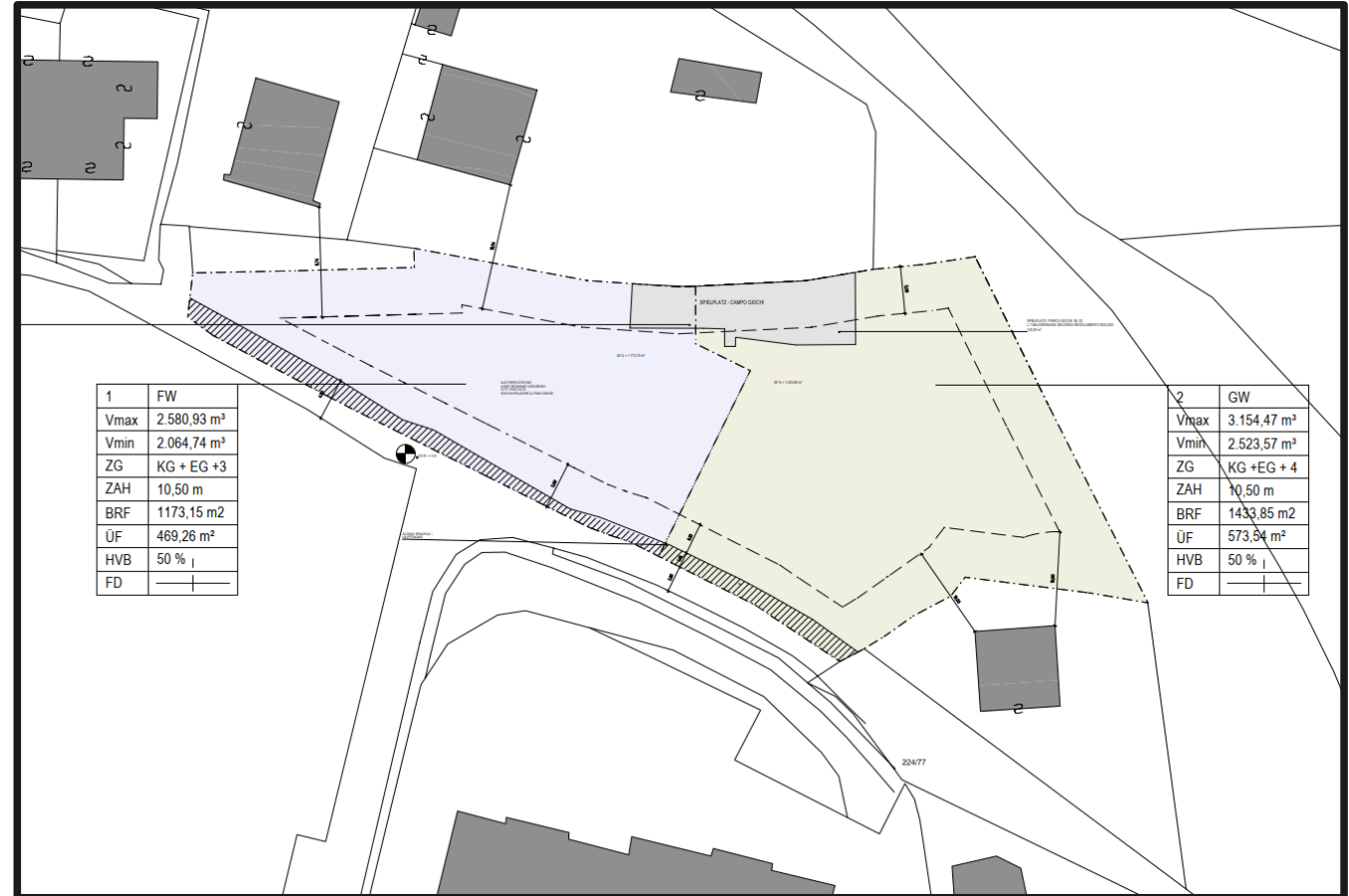
- 2016 Initiative Pohl Immobilien
Ausweisung einer Erweiterungszone
- Geförderter Wohnbau in Kondominiumsform
ursprünglich als Wohnbaugenossenschaft
- 2017 Bauleitplanänderung

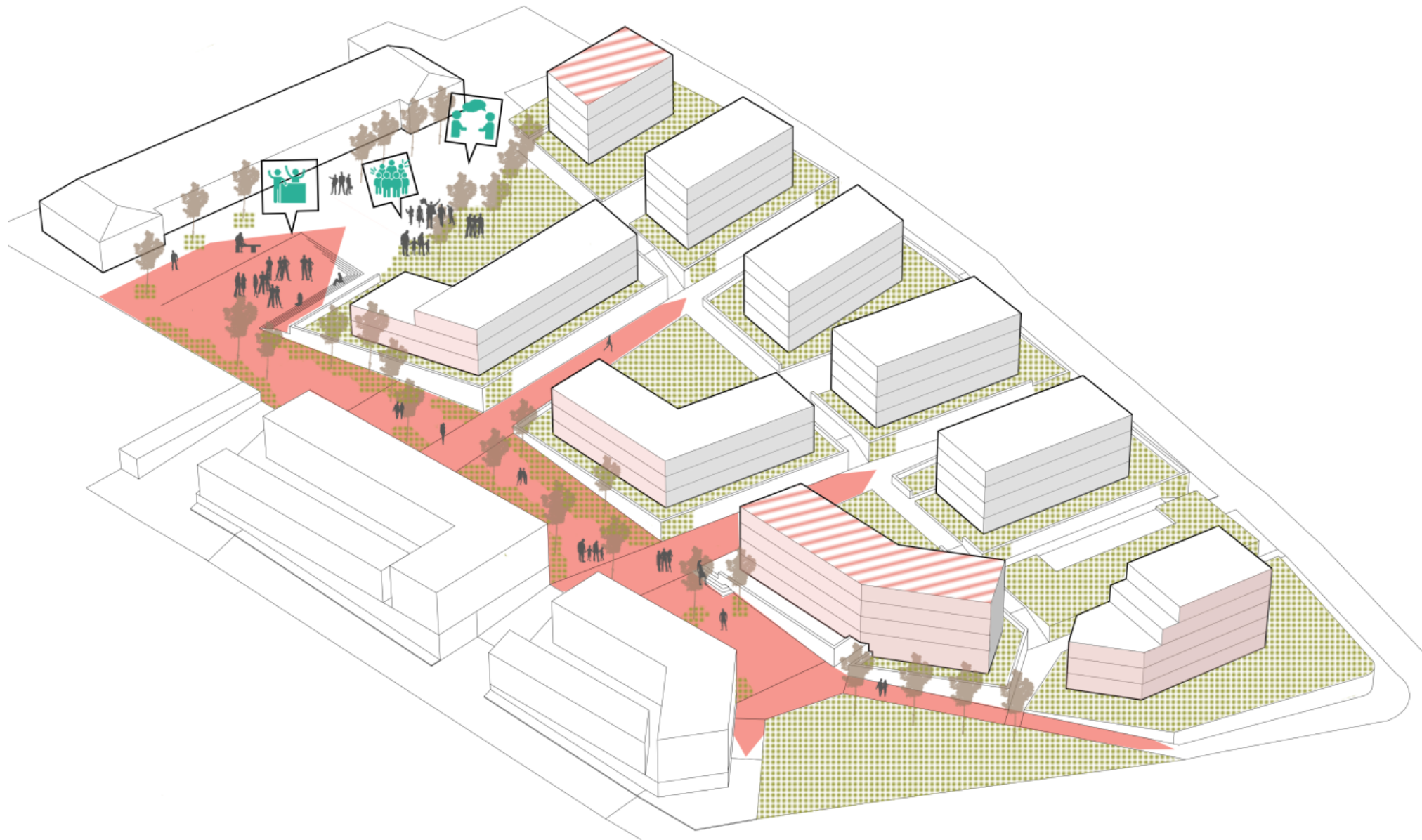




Werdegang

- 2018 Genehmigung Durchführungsplan
- 2018 – 2020 Realisierung Baulos 1
Freier Wohnbau
- Wohnungen mit Preisbindung als
Prototyp für
Neugestaltungsplan Drususkasernerne





Werdegang

- Corona-Pandemie
- Preissteigerungen
- Bedarfserhebung
- 2022 Genehmigung Verordnung Wohnungen mit Preisbindung



Werdegang

- Grundenteignung durch Gemeinde
- 2024 Durchführungsverordnung
- 2025 Vereinbarung
 - + Rangordnung
 - + Baugenehmigung
- 2026 Baubeginn



Projekt Marillenanger Schlanders

- 16 Wohneinheiten
- Mind. 2/3 geförderte Wohneinheiten, max. 1/3 konventionierte Wohneinheiten
- Durchschnittlicher Preis: 3.392 €/m²KF (2.805€/m²KF- 4.494€/m²KF)
- Baubeginn: Frühjahr 2026
- Voraussichtliches Bauende: Herbst 2027

Aufgaben der Arche im KVW

- Bindeglied zwischen Gemeinde – Unternehmer – Interessenten
- Informationstätigkeit – Informationsveranstaltungen und direkte Beratungen
- Bedarfserhebungen der Interessenten mittels Bedarfserhebungsbogen
- Überprüfung der Voraussetzungen und Unterstützung der Interessenten bei den Ansuchen für die Rangliste der Gemeinde
- Bei Bedarf Unterstützung der Gemeinde bei der Auswertung der Ansuchen
- Unterstützung bei der Ausarbeitung der Vereinbarung zwischen Gemeinde und Unternehmen
- Durchführung der Wohnungswahl
- Unterstützung der Interessenten beim Ansuchen für Wohnbauförderung
- Unterstützung beim Abschluss der Kaufvorverträge und der Kaufverträge

Fazit & zentrale Erkenntnisse

- Besonders geeignet für größere Zonen (schwierige Interessentensuche)
- Umfassende Information und Beratung der Interessenten entscheidend
- Umsetzung um mind. 18 Monate schneller
- Fördermöglichkeit für Grund & Infrastruktur (bis 50 % oder 30% gesetzlicher Baukosten)
- Klarer rechtlicher Rahmen
- Ø-Preis max. 3.500 €/m² KF nicht überschreiten
- Preise vergleichbar mit Wohnbaugenossenschaften
- WPB als Ergänzung, kein Ersatz für den Bau auf geförderten Bauland

Fazit & zentrale Erkenntnisse

- Kommunikation / Information
- Flexibilität / Preis
- Rangordnung / Zuweisung mit Losverfahren
- Kauf / Miete