

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Donnerstag, 1. August 2024 14:45
MA 50 Post
Stellungnahme WWFSG, NeubauVO

Serhr geehrte Damen und Herren,

untenstehend finden Sie meine Stellungnahme zu den aktuellen Begutachtungsverfahren für die NeubauVO 2007 und das WWFSG 1989.

Beste Grüße

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

§ 2 Z 16

Eine **Definition der Baugruppe** ist nun, da es eine eigene Förderschiene für derartige Projekte geben soll, natürlich notwendig. Die Verknüpfung mit dem „über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit“ und die damit verbundene, beispielhafte Aufzählung dessen, worin dieser Mehrwert bestehen kann, ist dafür eine vernünftige Lösung. Es sei darauf hingewiesen, dass **Baugruppe ein mehrdeutiger Begriff** ist: In Deutschland und teils auch in Österreich werden damit speziell gemeinschaftliche Wohnprojekte im Wohnungseigentum gemeint, also etwas völlig anderes als das, was der Begriff im WWFSG bezeichnet. Eine Verwendung des Begriffs Baugemeinschaft anstelle von Baugruppe wäre deshalb ratsam.

Die **Grenze von 60 Haushalten** als Maximalgröße von Baugemeinschaften ist deutlich zu niedrig angesetzt. Es ist zwar richtig, dass der bisherige Durchschnitt und somit auch viele bisherige Projekte unter dieser Grenze liegen, aber es gibt etliche Beispiele für herausragende größere Wiener Projekte: Sargfabrik, BROT Kalksburg, LiSA Leben in der Seestadt Aspern; und noch mehr, die nur knapp darunter liegen. Angesichts des großen Potenzials für Innovation, das gerade auch größere Projekte bieten, wäre es schade, derartige Projekte unmöglich zu machen – man denke nur an die großartigen, vorbildhaften Züricher Genossenschaftsprojekte, die alle deutlich über dieser Grenze liegen. Die in den Erläuterungen genannte Begründung für die Obergrenze ist nachvollziehbar („Wohnraum mit entsprechender Ausgestaltung und sozialem Mehrwert für einen abgrenzbaren Teil der Bevölkerung“), allerdings erscheint das gewählte Maß für diese Grenze als zu niedrig, die Nachfrage nach derartigen Wohnformen ist sehr hoch, wie eine aktuelle Befragung im Auftrag des ORF zeigt: Gemeinschaftliche Wohnformen wie z.B. Generationenwohnen, Wohngemeinschaften, Baugemeinschaftsprojekte können sich 21% für sich gut vorstellen bzw. leben bereits so; finden 19% als Idee gut, aber glauben nicht, dass sie in der Praxis funktionieren; kommen für 32% nicht in Frage; und 25% wissen zu wenig darüber, um eine Einschätzung zu treffen (Quelle: ORF fragt, ORF/Integral, Online-Umfrage auf orffragt.at, Personen ab 14 Jahren in Österreich, 14.02.–06.03.2024, n=91.503). Eine sinnvolle Obergrenze könnten **80 Haushalte** sein.

§ 13 (1)

Das Standardmodell der Wiener Baugemeinschaften war bis vor wenigen Jahren das **Heimmodell** in Kooperation mit einem gemeinnützigem Bauträger, wobei der jeweilige Baugemeinschaftsverein das neu

gebaute Haus kurz vor dem Einzug vom Bauträger gekauft und die Förderungen übernommen hat. Das ist seit einer Novelle vor wenigen Jahren nicht mehr bzw. nur mehr sehr schwierig möglich, weil die Bedingungen für den Verkauf verschärft wurden. Diese Veränderung wurde bisher nicht als Problem angesehen: An die Stelle des Kaufs trat die Generalmiete, das ist auch eine gute Lösung. Die Kontrolle der Gruppe über das Haus ist dadurch geringer, andererseits muss sie aber auch keine Finanzierung für den Hauskauf stemmen, was sicherlich eine Erleichterung ist. Die Regelung in § 13 (1) Z1 lit e) ermöglicht dieses Modell der Generalmiete auch zukünftig, also außerhalb des bisher überwiegenden Heimmodells, was sehr zu begrüßen ist.

Die Tatsache, dass Baugemeinschaften zukünftig nicht mehr aus Heimplätzen, sondern aus geförderten Mietwohnungen bestehen, hat jedoch auch nachteilige Effekte. So waren dadurch, dass diese Einheiten bisher nicht alle baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen erfüllen müssen, **Spielräume für Flexibilität** gegeben, die zukünftig nicht mehr bestehen würden: Einige Baugemeinschaftsprojekte realisierten beispielsweise zusätzlich zu den eigentlichen „Wohnungen“ (Heimplätzen) so genannte **Jokerräume**, die entweder als temporäre Erweiterung der Wohnungen, beispielsweise für bald ausziehende, ältere Kinder, oder als ergänzender Arbeitsraum genutzt werden konnten (Beispiel Seestern Aspern). Diese Jokerräume werden nur temporär vermietet und sind ebenfalls als Heimplätze definiert, deshalb können sie auch kleiner als eine baurechtliche Wohnungen sein, weil sie stets nur entweder in Verbindung mit einer vollwertigen Wohnung oder als Arbeitsraum benützt werden. Diese Möglichkeit würde verloren gehen. Das Potenzial für diese Art von Flexibilität sollte durch einen ersatzweise Regelung erhalten bleiben.

§ 29 (4)

Die meisten Wiener Baugemeinschaften im Rahmen der Wohnbauförderung wurden bisher als Heime errichtet, bei denen es kein derartiges **Vorschlagsrecht** gibt. Die hier definierte Ausnahme vom Vorschlagsrecht der Stadt Wien ist eine besonders wichtige Voraussetzung für Baugemeinschaften im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung, weil es sich bei Baugemeinschaften um selbstgewählte und selbstbestimmte Gemeinschaften handelt. Deshalb ist diese Regelung sehr zu begrüßen.

Die Stadt Wien hat ein Vorschlagsrecht für bis zu 50% der geförderten Wohnungen eines Projekts. So wie bei diesen Anbotswohnungen berechnen sich auch die 50% Smart-Wohnungen, die in den geförderten Wohnbauten untergebracht werden müssen, an der Gesamtzahl der Wohnungen. Da Baugemeinschaftswohnungen bisher förderrechtlich keine Wohnungen, sondern Heimplätze waren, wurden diese bei der Berechnung der Zahl der Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen nicht berücksichtigt, d.h. man musste dem entsprechend weniger solche Wohnungen bauen. Das würde sich nun durch die Novellierung ändern. Um die Flächenaufteilungen nicht unnötig schwierig bis unmöglich zu machen (z.B. wenn eine Baugemeinschaft mehr als die Hälfte eines Grundstücks einnimmt, könnten gar nicht 50% Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen nachgewiesen werden; und bei Grundstücken, die allein von einer Baugemeinschaft bebaut werden, ist das natürlich auch unmöglich), sollte die **Berechnung der Anzahl der Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen auch zukünftig auf Basis der Wohnungen, die nicht zu einer Baugemeinschaft gehören**, erfolgen. Die aktuelle Formulierung des letzten Satzes von § 29 (4) ist diesbezüglich etwas missverständlich: Es ist unklar, ob damit gemeint ist, dass Baugemeinschaften keine Anbotswohnungen umfassen müssen; oder ob auch gemeint ist, dass die Baugemeinschaftswohnungen in die Bemessungsgrundlage für die Gesamtzahl der Anbotswohnungen nicht miteinzubeziehen sind. Ähnliches gilt für die Berechnung weiterer Quoten, z.B. von Wohnungen mit Benennungsrecht durch den Grundeigentümer ÖBB, wie das bei einigen Bahnarealen der Fall ist.

NeubauVO

§ 3 (1a)

Laut Begutachtungsentwurf wird der Förderzuschlag für Gemeinschaftsräume zukünftig nicht für exakt 25 Prozent der Wohnnutzfläche, sondern für maximal 25 Prozent gewährt, d.h. die Förderhöhe ist abhängig von der tatsächlich realisierten Nutzfläche der Gemeinschaftsflächen. Für Baugemeinschaften ist keine

Superförderung (§ 6), keine Smart-Förderung (§ 6a), keine Förderung für Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag (§ 7a) und keine Förderung für System- und Leichtbauweise (§ 7b) möglich.

Die Festlegung eines Maximalwerts statt eines fixen Anteils für die Gemeinschaftsräume ist sinnvoll. Weniger sinnvoll ist es, die Baugemeinschaften durch diese Regelung auf mittlere und höhere Einkommen zu fixieren, statt sie auch für niedrige Einkommen zugänglich zu machen. Nachdem etliche Baugemeinschaften speziell Zielgruppen mit niedrigen Einkommen ansprechen (z.B. Frauenwohnprojekte ro*sa, Qu[e]rbau), ist diese Regelung kontraproduktiv. Auch Baugemeinschaften sollten die Förderungen nach § 6, 6a und 7a bekommen können, wenn sie nachweislich die entsprechenden Zielgruppen ansprechen. Weiters ist nicht nachvollziehbar, warum für derartige Projekte keine Förderung für System- und Leichtbauweise nach § 7b möglich sein soll, weil gerade Baugemeinschaftsprojekte besonders innovativ hinsichtlich Bauweisen sind, man denke nur an die beiden mehrfach ausgezeichneten Holzhybridbauten im Sonnwendviertel Ost (Gleis 21, Bikes & Rails).

