

DER PLAFOND IST ERREICHT

Ilse Huber

Wien ist stolz auf seinen kommunalen Wohnbau. Er beeinflusst bis heute die Wohnsituation vieler Bewohner. Eine Kurskorrektur ist dennoch dringend notwendig.



Ganz Graz könnte unter Wiens Dächern Platz finden. Die Bauordnungsnovelle soll Dachausbauten erleichtern.



„Teure Normen erfordern Kurskorrektur im sozialen Wohnbau.“
Karl Wurm, Obmann Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Auch wenn die Gemeinde Wien selbst keine neuen Wohnanlagen mehr errichtet, sondern sie über Bauträgerwettbewerbe von anderen bauen lässt, hat das Wohnbauressort trotzdem ordentlich Gewicht. Schließlich managt die Stadt über die Einrichtung Wiener Wohnen 220.000 Gemeindewohnungen. Hinzukommen noch 200.000 geförderte Einheiten. Insgesamt leben über die Hälfte aller Wienerinnen und Wiener in einer der zwei Typen. Das hebt die Bundeshauptstadt weit von internationalen Zuständen ab, wo eigene Bewerbungsschreiben verlangt werden, um in den Genuss einer Bleibe zu kommen. Die Wohnungsvergabe bei kommunalen Bauten erfolgt nach dem Prinzip der Durchmischung der Bevölkerung. Ghettobildung, ethnische Parallelwohnwelten, von Polizei oder Taxis gemiedene Viertel gibt es in der Bundeshauptstadt nicht, wird immer stolz betont. Die Geschichte erzählt Erfolge. Und doch kommt das Schiff, manche nennen es auch Tanker, der Wohnbauförderung ins Trudeln. Denn alles steigt: die Einwohnerzahl und damit der Bedarf an Wohnraum, die Lebenshaltungskosten, die Grundstückspreise, die Bauansprüche und die Bewohnerbedürfnisse. Trotzdem sollen die Mieten aber leistbar bleiben.

Stadt fördert sich selbst

Eine kleine europäische Rundschau ermöglicht den Vergleich von Mietpreisen. Ausgangspunkt ist eine 30 - 40 m² große Einheit in Zentrumsnähe. In Paris zahlt man dafür mindestens 600 - 800 Euro ohne Mehrwertsteuer und Betriebskosten. „Solche Wege dürfen in Wien nicht beschritten werden, dass sich Durchschnittsverdiener ein Wohnen im Kernbereich der Städte nicht leisten können“, warnt Karl Wurm, Obmann des Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen (gbv). Momentan liegen in Wien die Mietkosten bei 600 Euro netto für eine 50 m² große Wohnung. Damit das so bleibt, müssen verschiedene Rädchen gedreht werden.

Welche das sein könnten, sieht jeder Akteur anders. Die Stadtverantwortlichen lenken mit der Wohnbauförderung das Geschehen. Gar nicht damit einverstanden ist Hans Jörg Ulreich, Sprecher der gewerblichen Bauträger, die frei finanzierte Wohnungen zu Verfügung stellen: „Die Stadt fördert sich selbst – und sonst niemanden.“ Die Gelder fließen seiner Meinung nach nur Richtung Wiener Wohnen und Wohnbaugenossenschaften. Seine eigene Bauträgerfirma ist vor allem in den Gründerzeitvierteln tätig, deren Häuser immer wieder saniert werden müssen, aber „wegen der restriktiven Mietzinsbegrenzungen ist es immer schwieriger geworden Hauseigentümer von umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen zu überzeugen.“ Und ohne Förderungen tut sich nichts.

Kurskorrektur im sozialen Wohnbau erforderlich

Derweil sind die Ansprüche an Bauen und Wohnen in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen. Waren in den siebziger Jahren noch 30 Prozent der Wohnungen Substandard – also Klo am Gang, keine Zentralheizung – so sind dies heute nur mehr vier Prozent, sagt ein Sprecher aus dem Stadtratbüro. Doch mit dem Einbau sanitärer Räume und zentral regelbarer Heizungsanlagen ist es längst nicht mehr getan. Da kommen klimaschutzrelevante Überlegungen mit ins Spiel wie Wärmedämmung, die Hausgemeinschaft fördernde Maßnahmen wie spezielle Aufenthaltsräume, Begrünungsmaßnahmen und noch viel mehr.

Karl Wurm hat schon vergangenen Herbst darauf hingewiesen, dass „teure Normen eine Kurskorrektur im



Die Gemeinde Wien errichtet selbst keine neuen Wohnanlagen mehr, managt aber immer noch 220.000 Gemeindewohnungen.

© Wikimedia „Dreizung

© ÖBB-Stadt Wien



Weil sich hohe Bauqualitäten nicht mit niedrigen Mieten vereinbaren lassen, fördert die Stadt Wien Smartwohnungen, wie hier im Sonnwendviertel.

© Sozialbau



Herbert Ludl, Sozialbau, hält nichts von Pseudoumwidmungen, die keinen Platz für nennenswerte Wohnbauten bieten.

© WKO



„Die Stadt fördert sich selbst, sonst niemanden.“
Hans Jörg Ulreich, Sprecher der gewerblichen Bauträger

sozialen Wohnbau erfordern.“ Statt ständig höhere Anforderungen zu erfüllen, sollte man sich, so Wurm, „auf die Bereitstellung kostengünstigen Wohnens rückbesinnen.“ Das geht dann leichter, wenn die Nachfrage nicht höher als das Angebot ist. Und da sind sich Karl Wurm und Hans Jörg Ulreich wiederum einig: Wien braucht Bauland, aber Grund und Boden werden immer teurer und mit Umwidmungen wird sehr gezaudert.

Platz am Dach

Herbert Ludl, Obmann der Wiener Landesgruppe der gemeinnützigen Bauvereinigungen und Vorstand des gemeinnützigen Wohnbauträgers Sozialbau, hält nichts von Pseudoumwidmungen: „Privaten Investoren würde es nichts bringen, wenn nur sogenannte Briefmarkenumwidmungen beschlossen werden“, also kleine Grundflächen, die keinen Platz für nennenswerte Wohnbauten bieten.

Doch wo befinden sich noch Baumöglichkeiten? Bauunternehmer Ulreich präzisiert seinen Lösungsvorschlag: „Potenzial gibt es nicht ausschließlich im grünen Umland – wobei ich es sozial und ökologisch für einen Unsinn halte, dort zu bauen – sondern auch im begehrten innerstädtischen Bereich.“ Theoretisch bieten Wiens Dächer Platz für die Einwohner von ganz Graz. Praktisch sieht es aber so aus, dass der Flächenwidmungsplan bisher kaum Ausnahmen zur höheren und dichteren Bebauung erlaubt. Die Novelle der Wiener Bauordnung könnte hier Erleichterung bringen (siehe Kasten).

Smart oder wie?

Seit dem Jahr 2012 gibt es einen konkreten Umdenkprozess. Weil es sich nicht ausgehen kann, hohe Grundstückspreise und hohe Bauqualitäten mit niedrigen Mieten zu vereinbaren, hat die Stadt Wien das „Smarte Wohnen“ ins Leben gerufen. Im Sonnwendviertel, in direkter Nachbarschaft zum neuen Hauptbahnhof in Wien 10, entstehen die ersten Smartwohnungen, die sich dadurch auszeichnen, dass sie klein sind, jedoch „größtenteils Gemeinschafts- und Freiräume besitzen



Meine Entscheidung: **Bewusst bauen mit Sto-Fassadendämmsystemen.**

Eine Sto-Fassade ist mehr als das Gesicht eines Hauses. Sie beeindruckt auf den ersten Blick durch Ästhetik und weckt Lust auf mehr. Wer aber ihre inneren Werte kennt, weiß, was perfekte Fassaden ausmacht: Top-Qualität, innovative Technologien, perfekte Abstimmung von Systemen und Zubehör, erstklassige Beratung und umfassender Service. An meine Fassade kommt nur Sto – das Beste.

www.sto.at/fassade





© PIDGökmen

Modell einer Smartwohnung: Der Wiener Wohnungsbau hat einen architektonischen, sozialen und ökologischen Plafond erreicht. Kleinere, billigere Wohnungen sind die Antwort der Stadt.

und eine hohe Anzahl allgemeiner Nutzräume aufweisen, die zum Teil im gleichen Stockwerk wie die Wohnungen untergebracht sind“, so Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Heuer wurden die Weichen für insgesamt 2.300 smarte Wohnungen gestellt, was ein Drittel aller geförderten Wohnungen ausmacht. Die Hälfte all dieser Wohnungen sollen über das Wohnservice Wien vergeben werden.

Hans Jörg Ulreich erkennt darin nur einen Teil der smarten Wahrheit: „Die Errichtung eines Stellplatzes verschlingt immerhin bis zu einem Viertel der gesamten Baukosten“, beanstandet der Sprecher der gewerblichen Bauunternehmer. Dass die Bauordnungsnovelle auch bei der rigiden 1:1-Stellplatzverpflichtung aufgeweicht wurde, soll ebenfalls ein Beitrag zur Kostensenkung sein.

Wichtiges Steuerungsinstrument

Leistbares Wohnen ist eine Forderung, die die Kreativität der Beteiligten fordert. Mit der vom gbv vorgeschlagenen neuen Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ soll ein Schritt getan worden sein, erschwingliches Bauland zu mobilisieren. Für Hans Jörg Ulreich lassen sich Kostenreduktionen aber auch dann bewerkstelligen, wenn ein Gebäude bereits in Betrieb ist. Ein Teil der technischen Auflagen benötige eine ständige Wartung, was sich wiederum in den Betriebskosten niederschlägt.

Plafond erreicht

Der Wiener Wohnungsbau hat einen architektonischen, sozialen und ökologischen Plafond erreicht, der sich sehen lassen kann. Dennoch ist Stadtrat Michael Ludwig davon überzeugt, dass einiges geändert werden muss, um das Bewusstsein für dessen Wert zu schärfen, sprich größere Transparenz walten zu lassen. Wenn sich die Zusammensetzung der Kosten klar nachvollziehen lässt, könnte sich das Leistbare im Wohnen stärker herauskristallisieren und die Einsparungspotenziale bei der Wartung, in diversen Zuschlägen und letztlich bei den Betriebskosten hervorkommen.

Steuerungsinstrument ist futsch

Dass es ein Vorteil ist, kontinuierliche Leistungen in Gemeindehand zu behalten, beweist die Stadt Dresden. Sie verkaufte 2006 all ihre kommunalen Wohnungen und verlor wichtigen Handlungsspielraum, sowohl was den Schutz der Mieter als auch das Gemeindebudget betraf. Der neue Immobilienkonzern scherte sich nicht um die Abmachungen und hatte seinen Gewinn. Ein Gerichtsverfahren wegen Vertragsverletzung brachte der Stadt zwar Zusprüche von 40 Millionen Euro. Aber eben nur einmalig und das soziale Steuerungsinstrument war futsch. ■

Einige Eckpunkte der neuen Wiener Bauordnung

Die neue Widmungskategorie „**Förderbarer Wohnbau**“ soll Wohnraum mobilisieren. In diesem Widmungsgebiet dürfen nur Bauten errichtet werden, die die bautechnischen Spezifikationen in Anlehnung an die Wohnbauförderung erfüllen, etwa Wärmeschutz und Nutzflächenbeschränkung pro Wohneinheit.

Notkamine müssen in der Bauordnung nicht mehr verpflichtend errichtet werden.

Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit diese mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches (auch eines Flachdaches) verbunden sind, gelten künftig als „Änderungen von Bauwerken“. Dadurch stehen ihnen Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Flexibilisierung der **Stellplatzverpflichtung**: In Zukunft ist im Regelfall pro 100 Quadratmeter Nutzfläche ein Stellplatz statt für jede Wohnung einer zu errichten.

Neuregelungen betreffend **Abbruchreife**: Um ein Provozieren von Abbruchaufträgen zu unterbinden, entfällt die derzeit normierte quantitative Betrachtung der für einen Abbruchauftrag erforderlichen Substanzveränderung.