

Beschluss-(Resolutions-)Antrag

der Gemeinderät*innen Dr. Peter Sittler (ÖVP) und Dipl.-Ing. Elisabeth Olischar, BSc (ÖVP) zu Post Nr. 1 der Tagesordnung (Spezialdebatte Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen) für den Gemeinderat am 27.06.2023 - 28.06.2023.

Änderung der Bauordnung: Mehr Wohnraum in der bebauten Stadt

Mit einer Bevölkerungszahl von ca. 1,93 Mio. ist Wien seit 2012 um 12,5 Prozent gewachsen. Diese Tatsache stellt auch die Politik vor der Herausforderung, die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit leistbarem, qualitätsvollem und sozial nachhaltigem Wohnraum sicherzustellen. Während man sich in Wien über die Vergabe der tausendsten Gemeindewohnung NEU abfeiert, ist hinter den Kulissen des Wiener Wohnbaus eher Krisenstimmung angesagt. Das liegt daran, dass die Wohnbauproduktion in Wien ab 2024 massiv zurückgehen wird, wenn sich an den derzeitigen Rahmenbedingungen nichts ändert. Laut Informationen der EHL Immobilien werden die Wohnungs fertigstellungen zwischen heuer und 2025 – im besten Fall – um mindestens 53 Prozent zurückgehen.

Wie aus einer Studie der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2022 hervorgeht, werden lediglich 2% (!) der neu geschaffenen Wohnungen durch Auf-, Aus- oder Zubau (beispielsweise Dachgeschoßausbau) geschaffen. Hingegen sind 98% der geschaffenen Wohnungen bei der Neuerrichtung eines neuen Gebäudes, vor allem in Stadtentwicklungsgebieten, errichtet worden. Hier wird wertvolles Grünland vernichtet und nachhaltig benötigter Grund und Boden zerstört. Die bestehende Flächenwidmung ist ein Hemmschuh für die Stadtentwicklung und muss den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Die vielzitierte Studie der Arbeiterkammer Wien „Leistungsfähigen Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen“ (01/2018) ist ein praktischer Ratgeber zur sinnvollen Nachverdichtung in unserer Stadt. Neben dieser wurde z.B. im Jahr 2012 vom damaligen Wohnbau-Stadtrat Ludwig das „nachhaltige Wachsen der Stadt im Inneren“ angekündigt. Es sollten die Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere durch „qualitätsvolle Wohnraumschaffung im Zuge von Aufstockungen bzw. Dachgeschoßausbauten“ untersucht werden. Dazu wurde auch im November 2012 eine „Fach- und Arbeitstagung zur Innenentwicklung“ abgehalten. Umgesetzt wurde auch davon nur wenig.

Verbesserungen gibt es unter anderem in folgenden Bereichen:

- Um die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln muss innerstädtisch deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden, um so Kosten für neuen Grund und Boden zu sparen. Nachverdichtungspotentiale sind endlich zu nutzen.
- Anreize schaffen für Sanierung im gründerzeitlichen Bestand für mehr Lebensqualität.
- Wer durch Wien geht, entdeckt in weniger frequentierten Gebieten in den Erdgeschosszonen oft leerstehende Geschäfte, die auch das subjektive Sicherheitsgefühl der Bevölkerung verringern. Es soll die flexible Nutzung von Erdgeschossen erleichtert werden (Gewerbe, Wohnen, ...).
- Um eine großvolumige Bebauung in primär „dörflichen“ Strukturen zu verhindern, soll die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan möglich sein (vgl. Niederösterreichische Bauordnung).
- Der Ersatzflächenausgleich für Ausnahmen in Wohnzonen (§ 7a Abs. 5 Wr. BO) soll für neu geschaffene Wohnflächen im gleichen Bezirk sein
- Keine touristische Kurzzeitvermietung in Wohnzonen.

Sanierung des Altbaubestandes:

Der Rechnungshof bestätigt in seinem Bericht vom Jänner 2021 (Reihe BUND 2021/3; Reihe WIEN 2021/2), dass Wiener Wohnen lediglich 45 % der angestrebten Sanierungsrate von jährlich rd. 7.300 Mietobjekten schafft. Statt dem angestrebten Sanierungszyklus von 30 Jahren braucht die Stadt mit 67 Jahren fast doppelt so lange um alle Gemeindewohnungen zu sanieren.

Deshalb fordern wir:

- Wir fordern die umfassende schnellstmögliche Sanierung der Wiener Gemeindebauten, weil damit nicht nur die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter steigt, sondern auch nur so die Klimaziele der Stadt erreicht werden können.

Die gefertigten Gemeinderätinnen und Gemeinderäte stellen daher gemäß § 27 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Stadt Wien folgenden

Beschlussantrag:

Der Wiener Gemeinderat fordert die amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen auf, im Rahmen der laufenden Novelle der

Bauordnung alle Schritte zu setzen, um die Potentiale für mehr Wohnraumschaffung in der Bestandsstadt auszuschöpfen.

Konkret sollen unter anderem folgende Punkte gewährleistet werden:

- Um die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln muss innerstädtisch deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden, um so Kosten für neuen Grund und Boden zu sparen. Nachverdichtungspotentiale sind endlich zu nutzen.
- Anreize schaffen für Sanierung im gründerzeitlichen Bestand für mehr Lebensqualität.
- Wer durch Wien geht, entdeckt in weniger frequentierten Gebieten in den Erdgeschoßzonen oft leerstehende Geschäfte, die auch das subjektive Sicherheitsgefühl der Bevölkerung verringern. Es soll die flexible Nutzung von Erdgeschossen erleichtert werden (Gewerbe, Wohnen, ...).
- Um eine großvolumige Bebauung in primär „dörflichen“ Strukturen zu verhindern, soll die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan möglich sein (vgl. Niederösterreichische Bauordnung).
- Der Ersatzflächenausgleich für Ausnahmen in Wohnzonen (§ 7a Abs. 5 Wr. BO) soll für neu geschaffene Wohnflächen im gleichen Bezirk sein
- Keine touristische Kurzzeitvermietung in Wohnzonen.
- Wir fordern die umfassende schnellstmögliche Sanierung der Wiener Gemeindebauten, weil damit nicht nur die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter steigt, sondern auch nur so die Klimaziele der Stadt erreicht werden können.

In formeller Hinsicht beantragen wir die sofortige Abstimmung.

28.06.2023

