

## **ERLÄUTERUNGEN**

### **zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird**

#### **A) Allgemeiner Teil**

Baugruppen stellen in der Praxis ein in den letzten Jahren immer wieder auftretendes Phänomen dar und sind eine innovative Ergänzung des geförderten Wohnbaus. Grundsätzlich handelt es sich bei einer Baugruppe um einen Zusammenschluss von Personen, die gemeinsamen Wohnraum zur Eigen- und Gemeinschaftsnutzung schaffen wollen und ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation und die gemeinsame Mitgliedschaft in einer juristischen Person aufweisen. Insbesondere Vereine und Genossenschaften haben sich in der Praxis als eine präferierte Organisationsform erwiesen.

Das im Kontext des sozialen und geförderten Wohnbaus wichtigste Merkmal von Baugruppen stellt der gesellschaftliche Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit dar, von dem nicht nur die Mitglieder der Baugruppen, sondern auch ein größerer Kreis an Personen profitiert.

Bislang erfolgte die Förderung von Projekten von Baugruppen je nach konkreter Ausgestaltung des Projekts entweder mittels einer Heim- oder einer Wohnungsförderung.

Um diese Form des Bauens speziell zu unterstützen, soll daher nunmehr eine eigenständige Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen geschaffen werden.

#### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Für den Bund und für die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden.

Für das Land Wien werden sich keine finanziellen Auswirkungen ergeben. Der Förderungsaufwand für die Baugruppen ist in den für die Neubauförderung veranschlagten finanziellen Mitteln gedeckt, da bereits bisher Bauvorhaben von Baugruppen gefördert wurden, und zwar im Rahmen der bestehenden Förderungsschienen als Heim oder Wohnung.

Es werden also lediglich die Baugruppen auf eine eigene rechtliche Basis gestellt. Mit einem Anstieg der Projekte von Baugruppen ist nicht zu rechnen, da die Förderung für Baugruppen nicht höher sein wird als die Förderungen, die bisher für derartige Projekte gewährt wurden. Die Förderung für die Baugruppen wird 910 Euro je Quadratmeter Nutzfläche betragen, dies entspricht dem geringsten Fördersatz des § 3 Abs. 1 und ist jener Fördersatz, der bei der Förderung von Heimplätzen und bei Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von über 15.000 Quadratmeter zur Anwendung kommt.

#### **B) Besonderer Teil**

##### **Zu Artikel I Z 1 (§ 1 Abs. 2 bis 5):**

Aus Gründen der Einheitlichkeit wurde eine im Wesentlichen gleichlautende Bestimmung betreffend Nutzflächenzuschläge von Heimen in § 2 Z 9a WWFSG 1989 angesiedelt, weshalb Abs. 2 entfallen kann.

Aufgrund des Entfalls des § 1 Abs. 2 werden die nachfolgenden Absätze aus redaktionellen Gründen neu nummeriert.

##### **Zu Artikel I Z 2 (§ 3 Abs. 1a):**

Es soll eine eigenständige Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen geschaffen werden. Die Definition einer Baugruppe ergibt sich aus § 2 Z 16 WWFSG 1989.

Die gegenständliche Förderung betrifft einerseits Mietwohnungen und Geschäftsräume in Miete, die von einer Baugruppe, die als juristische Person auftritt, errichtet werden. In diesem Fall wird das Projekt durch diese selbst durchgeführt. Andererseits bestehen in der Praxis Fälle, in denen ein Dritter mit der Durchführung des Projektes für die Baugruppe beauftragt wird. Auch diese Fälle sollen von der

Förderungsbestimmung erfasst werden, sofern nachweislich belegt werden kann, dass die Bauführung für eine Baugruppe durchgeführt wird. Als Nachweis kommt beispielsweise ein Vertrag, ein Memorandum of Understanding oder eine wechselseitige Erklärung in Betracht. Stellt sich nachträglich heraus, dass diese Voraussetzung nicht erfüllt wurde, ist die Förderung nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 zu widerrufen bzw. aufzukündigen.

Da für Bauvorhaben von Baugruppen die Errichtung diverser, über das übliche Maß hinausgehender Gemeinschaftsräume typisch ist, soll ein Zuschlag zur fördertragenden Nutzfläche von bis zu 25 vH der Wohnnutzfläche der geförderten Wohnungen möglich sein. Die genaue Höhe des Zuschlages richtet sich nach dem Ausmaß der tatsächlich errichteten Gemeinschaftsräume, dies bedeutet, dass bei Errichtung von 15% an Gemeinschaftsflächen ein 15%iger Zuschlag, bei Errichtung von 20% Gemeinschaftsflächen ein 20%iger Zuschlag und so weiter gewährt wird. Werden jedoch mehr als 25% Gemeinschaftsflächen errichtet, steht jedenfalls nur ein Zuschlag von 25% zu.

Im Anwendungsbereich der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen ist dies die einzig mögliche Förderungsschiene für Baugruppen. Ein etwaiges Wahlrecht kommt diesen nicht zu. Die übrigen Bestimmungen der Neubauverordnung 2007 kommen mit Ausnahme der §§ 1 Abs. 2 3. und 4. Satz, 6, 6a, 7a und 7b unbeschadet zur Anwendung. Dadurch, dass die Förderung für Baugruppen dem geringsten Fördersatz des § 3 Abs. 1 entspricht, soll insbesondere der § 7 auch auf die Baugruppe zur Anwendung kommen, also ein Zuschuss bei einer Kleinbaustelle (Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 4.500 Quadratmeter, § 7 Abs. 1) sowie ein zusätzliches unverzinstes Förderungsdarlehen bei Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien (§ 7 Abs. 2) oder bei Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen (§ 7 Abs. 3) gewährt werden können. § 1 Abs. 2 1. Satz bleibt auf Baugruppen anwendbar, womit sichergestellt ist, dass auch weiterhin ein Zuschlag für errichtete Balkon- und Terrassenflächen möglich ist.

#### **Zu Artikel I Z 3 (§ 6 Abs. 1):**

Nachdem § 5 bereits durch die Novelle LGBI. für Wien Nr. 23/2022 entfallen ist und somit keine neuen Förderungen nach dieser Bestimmung mehr vergeben werden, hat auch der Verweis auf § 5 zu entfallen.

#### **Zu Artikel I Z 4 (§ 6a Abs. 1):**

Durch die Neunummerierung der Absätze in § 1 sind die in § 6a Abs. 1 enthaltenen Verweise entsprechend anzupassen.

#### **Zu Artikel II:**

Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen weiterhin anzuwenden.