Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62
1190 Wien
Per E-Mail: post@ma50.wien.gv.at

Wien, 6.8.2024

Ihr Zeichen: MA 50 – eRecht 278379-2024

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und der Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir mit diesem Schreiben übermitteln:

Inhalt

§ 2 Z 16 - Obergrenze 2
§ 2 Z 16 - Sanierung 2
§ 13 Abs 2 Z 1 lit e - Generalmietmodell 3
§ 29 Abs 4 - Anbotsverpflichtung 3
§ 63 Abs 1 Gemeinschaftsräume 3
Weitere Anmerkungen 3
Erhaltung der Nutzungsflexibilität 4
Förderung einer Prozessbegleitung 4
Mobilität – Shared mobility und bewegungsaktive Mobilität 5
Etablierung einer institutionellen Anlaufstelle für Baugruppen 5
Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen 6

Initiative Gemeinsam
Bauen und Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

§ 2 Z 16 - Obergrenze

Die **Obergrenze von 60 Haushalten** ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Die Größe einer Baugruppe wird von verschiedenen Faktoren (Grundstücksgröße, Bauwerksgröße, Umsetzungskonzept) bestimmt. Mit einem geeigneten sozialen Konzept sind auch Baugruppen mit mehr als 60 Haushalten gut umsetzbar. Größere Baugruppen-Projekte haben sogar folgende Vorteile:

- Sie haben mehr Möglichkeiten, die Zusammensetzung der Gruppe generationendurchmischt, heterogen und inklusiv zu gestalten. Das gilt auch hinsichtlich finanzieller Aspekte (z.B. durch solidarischen Ausgleich innerhalb der Gruppe). Sie können somit auch Angehörige marginalisierter Gruppen besser integrieren.
- Für größere Projekte ist es leichter, einen Mehrwert für das umgebende Stadtviertel (z.B. durch das Bereitstellen von am Gemeinwohl orientierten Einrichtungen) zu generieren.
- Sie schaffen mehr leistbaren, sozialen Wohnraum und haben somit eine positive Wirkung auf das soziale Gefüge des Stadtteils.

Es gibt einige Beispiele für solche größeren Baugruppen-Projekte, die bereits über einen langen Zeitraum gut funktionieren und in ganz besonderer Weise sozial innovativ sind. In Wien ist das die „Sargfabrik“ [1] in Wien-14, die seit 1996 existiert und durch die Ergänzung mit der “Miss Sargfabrik“ über 112 Wohneinheiten verfügt.
Außerhalb Österreichs verweisen wir auf das gemeinschaftliche Projekt “Kalkbreite”[2] in Zürich (mit 91 Wohneinheiten bei rund 250 Bewohner:innen), das international große Beachtung findet und innovative Wohnkonzepte, einen hohen Anspruch in Bezug auf soziale Inklusion und Diversität sowie einen städtebaulichen Anspruch und Wirksamkeit in der Stadtentwicklung miteinander verbindet.

Die vorgeschlagene Obergrenze von 60 Haushalten würde die Möglichkeiten zukünftiger sozialer Innovationen in Baugruppen-Projekten einschränken und all diese möglichen Benefits mindern.

Wir schlagen daher vor, die Obergrenze aus dem Entwurf des Gesetzestextes zu streichen oder sie zumindest deutlich höher anzusetzen.

§ 2 Z 16 - Sanierung

Aktuell gibt es verstärkt das Interesse, Baugruppenprojekte durch **Sanierung von Bestandsgebäuden** umzusetzen (siehe Forschungsprojekt ZxB – Zinshaus x Baugruppe[3]). Solche Projekte sind aus Gründen der ökologischen Nachhaltigkeit zu begrüßen und ebenfalls unterstützenswert.

Wir schlagen daher vor, die Definition im Entwurf des Gesetzestextes wie folgt zu ergänzen: „… deren zu errichtendes oder *zu sanierendes* Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen…“ zu ergänzen.

[1] Baugruppen-Projekt „Sargfabrik“ in Wien-14 - https://sargfabrik.at/
2 Genossenschaft „Kalkbreite“ in Zürich - https://www.kalkbreite.net/
3 Aydt R, Pollack G, Stepanek S., Vogler-Kautz B., Weiser C. als Teil der Initiative gemeinsam Bauen & Wohnen und alle weiteren Projektbeteiligten - ZxB – Zinshaus x Baugruppe - https://zxb-info.at

Initiative Gemeinsam
Bauen und Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

§ 13 Abs 2 Z 1 lit e - Generalmietmodell

Das **Generalmietmodell** ist in den letzten Jahren zu einem wichtigen, wenn nicht dem vorherrschenden Modell für Baugruppen in Wien geworden. Dem trägt der Gesetzesentwurf Rechnung, indem er die Generalmiete bei Baugruppen als förderungskonformes Modell festschreibt.
Wir unterstützen daher den Entwurf von § 13 (2 e) in der vorliegenden Form.

§ 29 Abs 4 - Anbotsverpflichtung

Eine **Anbotsverpflichtung** würde dem Charakter von Baugruppen, den auch die Definition im Entwurf von § 2 Z 16 („Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten“) widerspiegelt, widersprechen. Die Anbotsverpflichtung war bei in Wien realisierten Baugruppenprojekten bis jetzt für den Zusammenhalt und die gemeinschaftlichen Prozesse sehr belastend und schwierig.

Häufig werden Baugruppenprojekte als Teil eines größeren Bauvorhabens verwirklicht. In einem solchen Fall darf der Anteil der Anbotswohnungen (max. 50 Prozent) nicht für die gesamte Wohnhausanlage, sondern nur für den Nicht-Baugruppen-Teil festgesetzt werden.

Wir begrüßen den Entwurf von § 29 (4) in der vorliegenden Form daher sehr. Wir würden eine Klarstellung, dass bei Bauvorhaben mit Baugruppen- und Nicht-Baugruppen-Teil sich die Quote für die Anbotsverpflichtung nur auf den Nicht-Baugruppen-Teil erstreckt, begrüßen.

§ 63 Abs 1 Gemeinschaftsräume

Die Errichtung und das selbstorganisierte Bespielen und Verwalten von Gemeinschaftsräumen ist unverzichtbar für das Funktionieren von Baugruppen-Projekten. Ohne diese Begegnungsräume ist der angestrebte soziale Mehrwert für die Bewohner:innen nicht realisierbar. Gemeinschaftsräume sind als Erweiterung des Wohnraums im Übergang zwischen privater Wohnung und öffentlichem Raum. Daher müssen Gemeinschaftsräume in die Miete eingepreist werden, da ihre Errichtung sonst nicht finanzierbar wäre.

Wir unterstützen daher den Entwurf von § 62 (1) in der vorliegenden Form.

Weitere Anmerkungen

Über die aktuell vorliegenden Entwürfe hinaus regen wir an, gemeinschaftliche und sozial innovative Wohnformen durch weitere **förderliche Rahmenbedingungen** zu unterstützen. Konkret schlagen wir folgendes vor:

Erhaltung der Nutzungsflexibilität

Die durch das Heimmodell ermöglichte Nutzungsflexibilität muss erhalten werden. Die Tatsache, dass Baugruppenprojekte zukünftig nicht mehr aus Heimplätzen, sondern aus geförderten Mietwohnungen bestehen, hat beim derzeitigen Entwurf in Bezug auf die **Nutzungsflexibilität** jedoch folgende nachteilige Effekte:

Dadurch, dass die Einheiten im Heimmodell nicht alle baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen erfüllen müssen, waren **Spielräume für Flexibilität** gegeben, die unbedingt erhalten bleiben sollten! Einige Baugemeinschaftsprojekte realisierten beispielsweise zusätzlich zu den als „Wohneinheit" genutzten „Heimplätzen" so genannte „**Jokerräume"**, die entweder als temporäre Erweiterung der Wohnungen, beispielsweise für bald ausziehende, ältere Kinder etc. oder als ergänzender Arbeitsraum genutzt werden können (z.B.: Seestern Aspern[4]). Diese „Jokerräume" werden nur temporär an Projektbeteiligte vermietet und sind als Heimplätze definiert. Deshalb können sie auch kleiner als die gemäß BO Wien definierte Mindestgröße einer Wohnung sein, weil sie entweder in Verbindung mit einer vollwertigen Wohnung oder als Arbeitsraum genutzt werden.

Diese Möglichkeit würde im vorliegenden Entwurf verloren gehen. Das Potenzial für diese Art von Flexibilität sollte durch eine ersatzweise Regelung erhalten bleiben!

Förderung einer Prozessbegleitung

Der Aufbau einer Baugruppe ist mit einem großen Aufwand verbunden, der schon lange vor der eigentlichen Planungsphase beginnt. Dieser auch finanziell relevante Aufwand beansprucht die Kapazitäten von Personen, die sich am Aufbau eines Baugruppenprojekts beteiligen wollen, enorm. Das Gelingen solcher Projekte hängt meist davon ab, dass die Gruppenmitglieder neben Zeit- und Geldressourcen auch selbst unbezahlte Fachexpertise einbringen. Dies hält wiederum viele Menschen davon ab, sich initiativ an einem Baugruppenprojekt zu beteiligen (z.B. Alleinerziehende; Personen, die unbezahlte Care-Arbeit leisten; Menschen mit hoher Arbeitsbelastung; wenig artikulationsstarke Personen; Personen mit mangelhaften Deutschkenntnissen, …). Eine frühe professionelle Projektbegleitung kann diesen Defiziten und Ausschlussmechanismen entgegenwirken, muss aber schon einige Zeit vor Grundstücks-/ Liegenschaftserwerb bzw. Baubeginn finanziert werden.

Eine frühe Begleitung würde die Realisierungschancen und die positive Entwicklung inklusiver, gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterstützen und dazu beitragen, Schwierigkeiten und Krisen im späteren Verlauf einer Baugruppe / eines (geförderten) gemeinschaftlichen Wohnprojekts hintanzuhalten.
In Kärnten wurde eine solche Förderung bereits implementiert[5].

[4] www.seestern-aspern.at
[5] Förderung der Entwicklung von Gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen
https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L96?lang=DE

Wir schlagen daher vor, die Möglichkeit einer Initialförderung für Baugruppen zu schaffen, die die Finanzierung einer Prozessbegleitung ab der Startphase ermöglicht.

Mobilität – Shared mobility und bewegungsaktive Mobilität

Baugruppen haben schon bisher in Bezug auf Mobilität ihr innovatives Potential eingebracht und den Großteil der Projekte (v.a. nach dem Heim-Modell) mit deutlich reduzierten KFZ-Schlüsseln realisiert (siehe Bericht "Shared Mobility und Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau"[6]).

Dabei hat sich gezeigt, dass viele Baugruppen aufgrund der Ausrichtung der Beteiligten in Richtung eines ökologischeren / klimafreundlicheren Verhaltens, der Erfahrung mit Kooperation auf Basis von gegenseitigem Vertrauen, bei der Umsetzung von klimafreundlichen Mobilitätskonzepten sehr erfolgreich waren. Die Heimförderung, die Baugruppen in der Vergangenheit in den meisten Fällen in Anspruch genommen haben, ermöglicht(e) eine sehr niedrige Quote für zu errichtende Stellplätze (lt. Wiener Garagengesetz). In der hier vorgeschlagenen Wohnbauförderung für Baugruppen fiele das nun weg, wenn nunmehr dieselbe Stellplatzverpflichtung wie für andere Wohnhäuser gelten würde.

Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung ist derzeit nur möglich, wenn Car-Sharing-Plätze von einem gewerblichen Anbieter betrieben werden. Der Stellplatzbedarf lässt sich aber auch durch andere Mobilitätsmaßnahmen verringern, wie z.B. formelles Carsharing durch das Wohnprojekt als Betreiberin, informelles Carsharing mit den selbst eingebrachten Autos und durch Mobilitätskonzepte mit bewegungsaktiver Mobilität (z.B.: Bikes and Rails[7], bike city[8]).

Wir schlagen daher vor, im Wiener Garagengesetz – unabhängig von der Wohnform – die Möglichkeit einer substantiellen Reduktion der Stellplatzverpflichtung unter der Voraussetzung zu verankern, dass ein entsprechendes Mobilitätskonzept (glaubhaft) umgesetzt wird.

Etablierung einer institutionellen Anlaufstelle für Baugruppen

In einigen deutschen Städten (z.B. Berlin, Hamburg, Landesberatungsstelle Hessen, etc.) gibt es bereits öffentlich finanzierte Anlaufstellen für Baugruppen. Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen würde es begrüßen, wenn sich auch die Stadt Wien an der Finanzierung einer solchen institutionellen Anlaufstelle in Kooperation mit der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen beteiligen würde.

[6] Leutgöb, J; Weiser, C. (2022) - Shared Mobility und Mobilitätsmaßnahmen im Wohnbau - mit Fokus auf gemeinschaftliche Wohnprojekte und innovative Bauträgerprojekte – www.inibw.org/mobilitaet
[7] Bikes and Rails - https://www.bikesandrails.org/
[8] bike city - https://mobilitaetsprojekte.vcoe.at/bike-city-1020-wien

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen vertritt die Interessen gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Baugruppen gegenüber Politik und Verwaltung in Österreich. Sie widmet sich der Verbreitung des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie ist die Wissensplattform sowie Treffpunkt und Vernetzungsort für Baugemeinschafts-Interessierte. Weitere Informationen unter https://www.inigbw.org/

Kontakt:

Constance Weiser: constance.weiser@inigbw.org; 0650 5237916

Michael Bednar: michael.bednar@inigbw.org; +43 670 1810515

Wir freuen uns, wenn unsere Vorschläge berücksichtigt werden können und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Constance Weiser	Ralf Aydt
Sprecherin	Sprecher