Zwang zu gefördertem Wohnbau

Alle rufen nach leistbarem Wohnbau – doch noch sind nicht alle Potentiale für eine Realisierung von kostengünstigem Wohnraum ausgeschöpft. Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou kündigte die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ an – nun darf man gespannt sein.

Foto: Stefan Zamisch

Der geförderte Wohnbau soll in Wien stärker forciert werden - an neuen Regeln dafür wird gearbeitet.

GISELA GARY

Bis Ende 2018 soll es laut Wiens Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal innovative Neuerungen in der Bauordnung geben. Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou kündigte wiederum am Rande einer Veranstaltung die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ an. De facto gibt es seit der Bauordnungsnovelle 2014 die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ – nun soll diese in „geförderter Wohnbau“ umgewandelt werden. Die Widmungskategorie förderbarer Wohnbau wurde praktisch nicht angewendet, da der gewünschte Effekt – eine preisdämpfende Wirkung – nicht eintrat. Faktisch hat sie nur bei wenigen technischen Parametern (etwa der maximalen Wohnungsgröße) ihre Wirkung entfaltet.

Kathrin Gaal dazu: „Wiens geförderter Wohnbau ist die größte Mittelstandsförderung. Und das bleibt auch in Zukunft so. Die Kategorie ´förderbarer Wohnbau´ ist nach wie vor gültig. In den vergangenen Jahren wurden im Schnitt jährlich rund 7.000 geförderte Wohneinheiten fertiggestellt. Das ist eine internationale Spitzenleistung, die weiter gesteigert werden soll. Es ist erklärtes und ambitioniertes Ziel der Wiener Wohnbaupolitik, die Neubauleistung in Wien mittelfristig auf 13.000 Wohneinheiten pro Jahr zu steigern, 9.000 davon gefördert. Aktuell sind in Wien 18.900 geförderte Wohneinheiten in Bau oder Bauvorbereitung. Wien investiert in diese Projekte Fördermittel im Umfang von beträchtlichen 733 Mio. Euro, die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 2,1 Mrd. Euro. Darüber hinaus wurden seit Mitte 2016 insgesamt 9.871 neue geförderte Wohnungen auf Schiene gebracht.“

Gegen explodierende Baupreise

Doch was steht hinter den „Ankündigungen“? Das Versprechen, etwas gegen die explodierenden Baupreise und für leistbaren Wohnbau zu tun. Ob es mehr als „Ankündigungen“ sind, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.

Auch arbeiteten Christof Schremmer vom Österreichischen Raumordnungsinstitut und Arthur Kanonier, Technische Universität Wien, Department für Raumplanung, in ihrer Studie aus dem Jahr 2014 klar und deutlich die Vorteile einer Widmungskategorie für geförderten Wohnbau heraus. Dabei ging es darum, vor allem für Wien, Niederösterreich und Burgenland als Instrument der Bodenmobilisierung diese Widmungskategorie einzuführen. Die Experten bezogen sich vor allem auf die Erfahrungen aus Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Oberösterreich und schätzten die potenzielle Wirksamkeit in den rasch wachsenden Teilen der Ostregion ein. Fazit der Studie war eine klare Empfehlung, eine eigene Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ in den Raumordnungsgesetzen bzw. in der Wohnbauordnung zu verankern – was dann auch umgesetzt wurde.

Schremmer und Kanonier führten dazu aus, dass spezifische Widmungen nur ein Teil des Maßnahmenspektrums bei einem Wohnungsfehlbestand und gestiegenen Wohnungskosten sind: „Wird das Ziel verfolgt, leistbare Wohnungen in vermehrtem Ausmaß zur Verfügung zu stellen, können zwei unterschiedliche Wege beschritten werden: Reservierung geeigneter Flächen für den förderbaren (leistbaren) Wohnbau und Sonderwidmungen. Werden bestimmte Flächen im kommunalen Widmungsplan ausschließlich dem förderbaren Wohnbau zugewiesen, werden andere (freifinanzierte) Wohnbauten ausgeschlossen.

Durch die Festlegung einer Vorbehaltsfläche kann eine Liegenschaft im öffentlichen Interesse für ein bestimmtes Nutzungsvorhaben „vorbehalten“ werden, wobei im Unterschied zu den (Sonder-)Widmungen, als Rechtswirkung von Vorbehaltsflächen Umsetzungsmaßnahmen in den Raumordnungsgesetzen vorgesehen sind.

Die Rahmenbedingungen scheint es so weit zu geben – fehlt nur noch die Umsetzung, in den Flächenwidmungsplänen bestimmte Flächen für geförderten Wohnbau festzulegen, als Anschub und klares Bekenntnis für mehr kostengünstigen Wohnraum.