

Wien, 08.04.2019

# AUF- ODER ABBRUCH?

Ein kritischer Blick auf die neue BO



MAG. HANS JÖRG ULREICH

OBERE AMTSHAUSGASSE

20-24

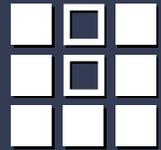
A-1050 WIEN

01/ 78 66 110

H.ULREICH@ULREICH.AT

WWW.ULREICH.AT



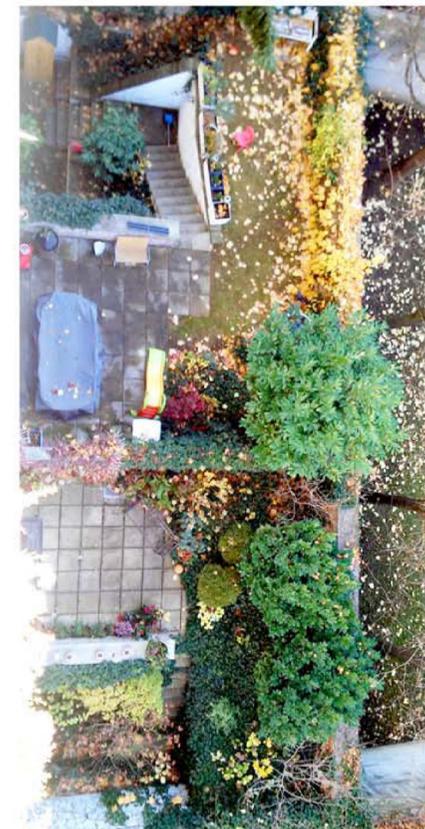
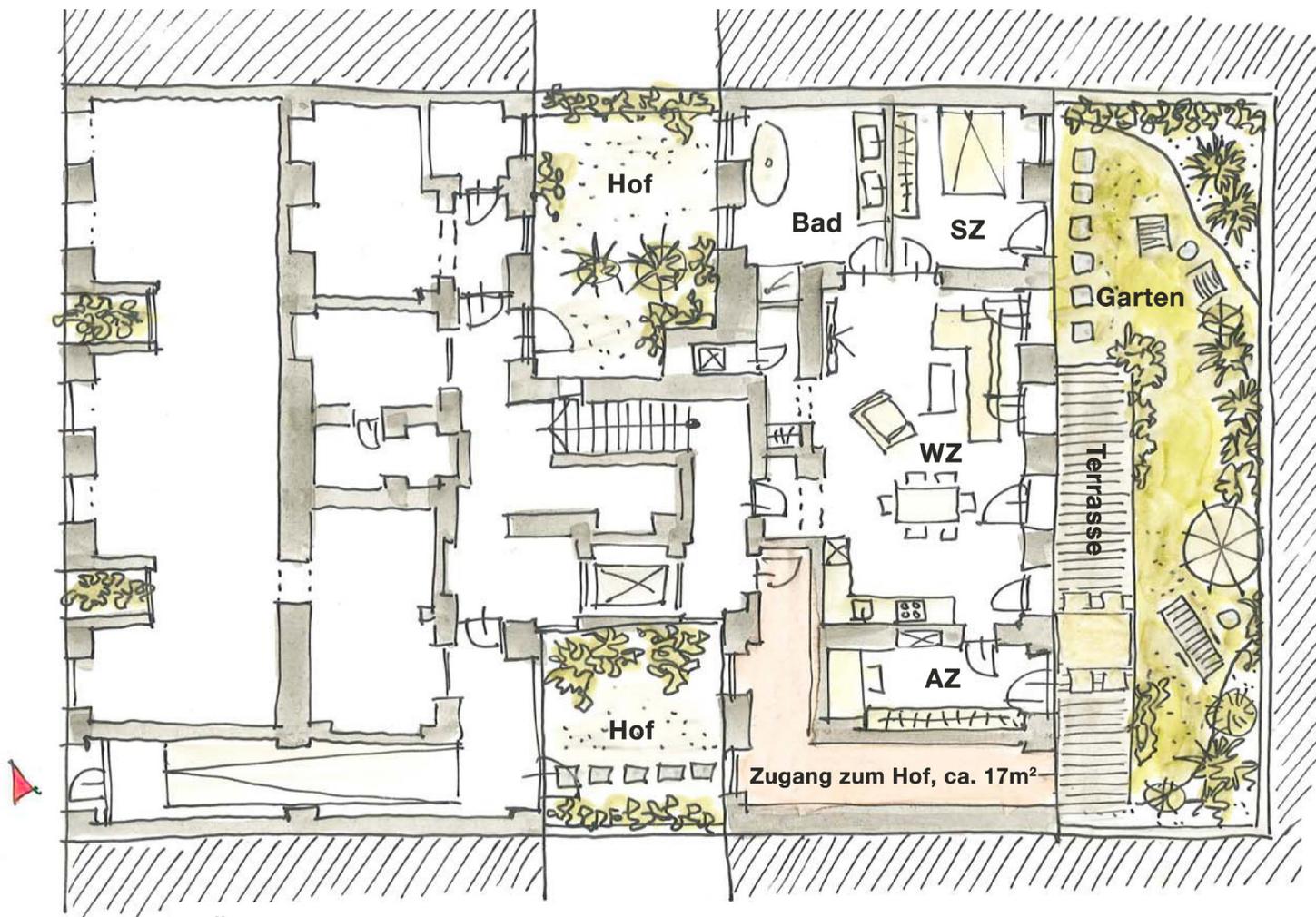


- Entfall der Stellplatzpflicht im Altbau
- § 68 technische Erleichterungen bei Umbauten („einzelner Geschosse“ wurde gestrichen)
- Entfall der Verpflichtung zur Schaffung von Einlagerungsräumen
- Erreichbarkeit aller Höfe auch über Abseilen möglich
- Klarstellung bzw. mehr Flexibilität bei Erkern
- Bauanzeige auch bei unwesentlichen Änderungen an Außenhaut
- Außengänge mit Balkonen gleichgestellt
- Fahrräder wettergeschützt auch außerhalb möglich – aber pro 30m<sup>2</sup> WNFL 1 Fahrradabstellplatz
- Ansuchen um Fristverlängerung bei Verlängerung der Bauvollendungsfrist hemmt den Fristablauf
- Verfahrensbeschleunigung aber nur in Bkl. I bis 150 m<sup>2</sup> bebaute Fläche

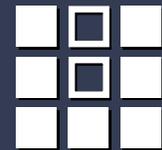
# GEMEINSAM ERREICHT!



Erreichbarkeit aller Höfe auch über Abseilen möglich

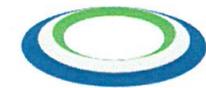


RÖMERGASSE 59 | 1160 WIEN | Allgemeiner Zugang zum Garten notwendig?



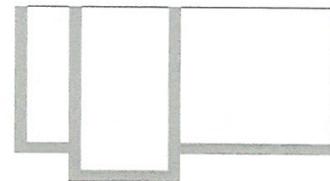
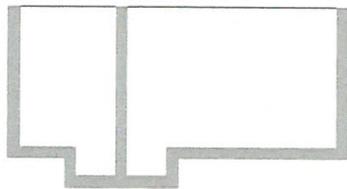
## Klarstellung bzw. mehr Flexibilität bei Erkern

Vorbauten gem. §§ 83 und 84 BO

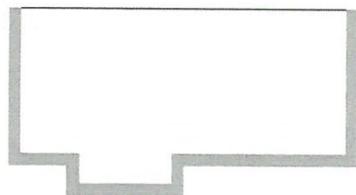


Hasberger\_Seitz & Partner  
Rechtsanwälte

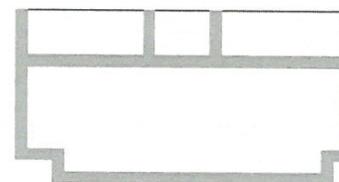
Unzulässige Erker nach der Judikatur des VwGH:



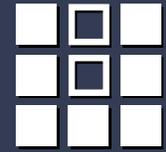
Nunmehr zulässiger Erker:



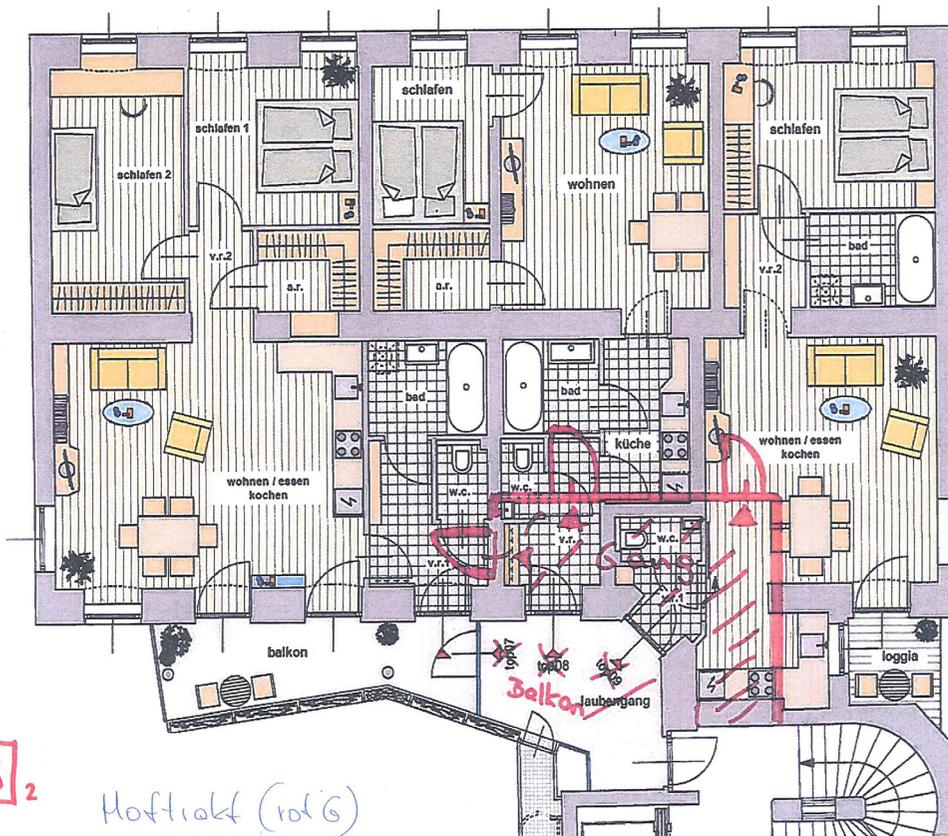
Erker untergeordneten Ausmaßes? → Zulässig?



# GEMEINSAM ERREICHT!



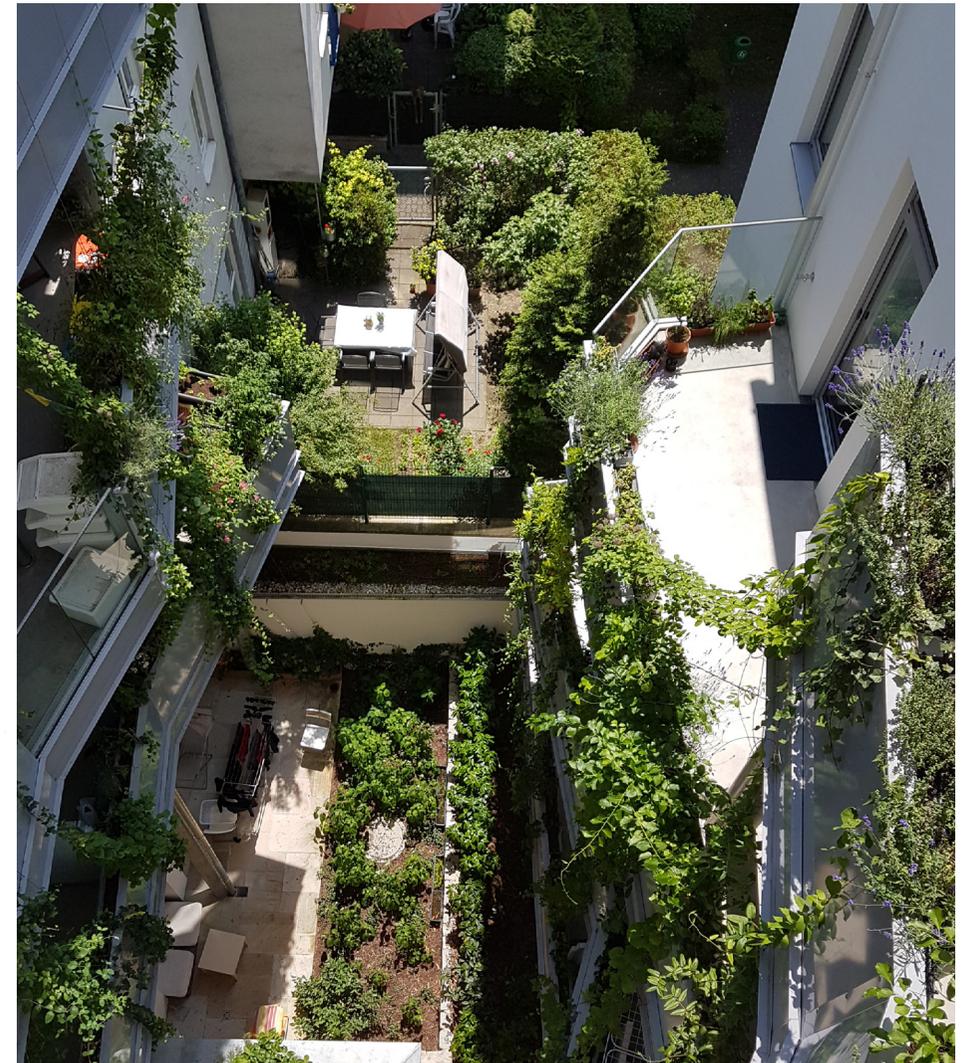
## Außengänge mit Balkonen gleichgestellt

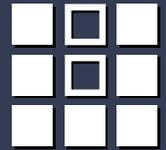


**B13**<sub>2</sub>

Hoftrakt (rol G)

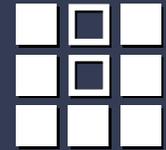
Ein Balkon, über den 1 Wohnung erschlossen wird,  
ist ein Balkon. Werden mehrere Wohnungen über  
einen Balkon erschlossen, so ist das ein Laubengang.  
Balkone dürfen in 'rol G' gebaut werden -  
Laubengänge nicht!





- Gaupen heißen jetzt raumbildende Dachaufbauten und sind flexibler gestaltbar
  - aber nur mehr max. 1/3 der Front
- Leerverrohrung für E- Mobilität
- Gebäudedatenbank muss vom Bauwerber gefüllt werden
- Entfall einer Bauverhandlung bei nachweislicher Verständigung durch Behörde
- Maßnahmen Klimaschutz und Energieeffizienz
- Air B & B Regelung

# WEITERE ÄNDERUNGEN



## Raumbildende Dachaufbauten

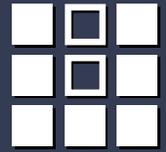
→  
U. BO  
möglich  
für  
Juristen



peleste Foxis



Paradebeispiel eines Dachausbaus in Wien, 4. Bezirk, nicht im gründerzeitlichen Bestand, sondern auf einem 60er-Jahre-Bürobau, der in die gründerzeitliche Struktur eingefügt ist, von Delugan\_Meissl. Die Bilder rechts oben und links unten zeigen, was im Rahmen der Gaubendefinition gemäß Wr BauO möglich ist.

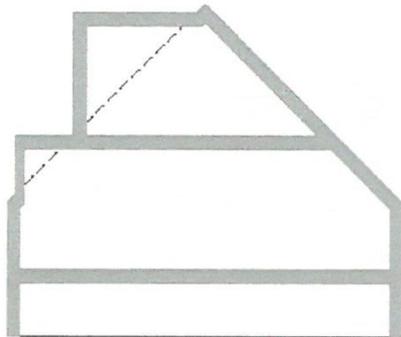


## Raumbildende Dachaufbauten

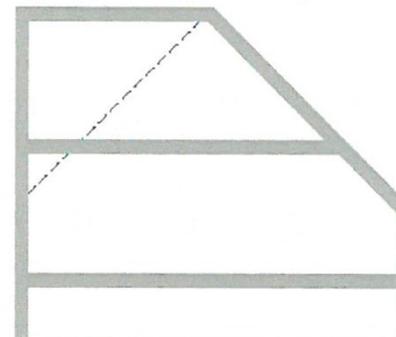
Zulässiger Dachumriss gem. § 81 BO

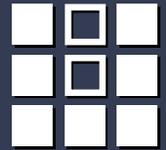


Alte Rechtslage:



Neue Rechtslage:

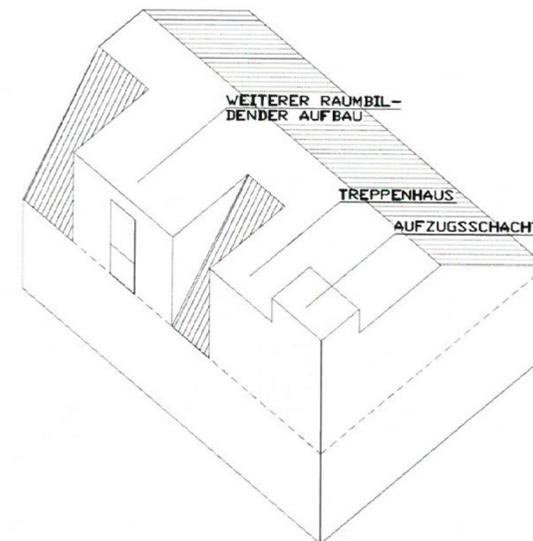
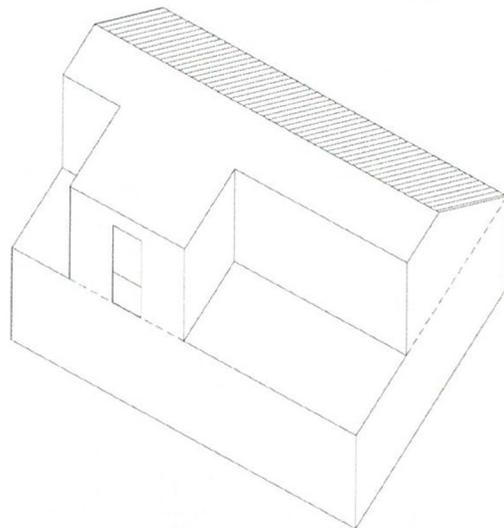




## Raumbildende Dachaufbauten

### Zulässiger Dachumriss gem. § 81 BO

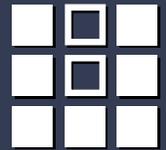
Mögliche Beispiele:



Achtung: Grenzen werden durch das Stadtbild gesetzt (§ 85 BO), d.h. die Maßstäblichkeit muss gewahrt bleiben – Beurteilung durch die MA 19



Hasberger\_Seitz & Partner  
Rechtsanwälte



## Air B & B Regelung (kurzfristige Beherbergung)

### Wohnzone – kurzfristige Beherbergung § 7a BO

Gesetzesinhalt:

#### § 7a Abs. 3 BO:

Gewerbliche Nutzung für [kurzfristige Beherbergungszwecke](#) stellt keine in Räume für Wohnzwecke übliche Tätigkeit dar.

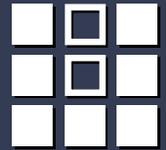
#### § 7a Abs. 5 BO:

Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die [Behörde \(Baubehörde\)](#) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80% der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen;

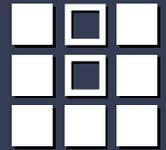
Erläuterung:

- Der Begriff „gewerblich“ in dieser Bestimmung ist nicht im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt zu verstehen.
- Entfall der Beschlussfassung durch den jeweiligen Bezirksbauausschuss (§ 133). Liegen alle Voraussetzungen vor, entscheidet allein die Baubehörde (MA 37).

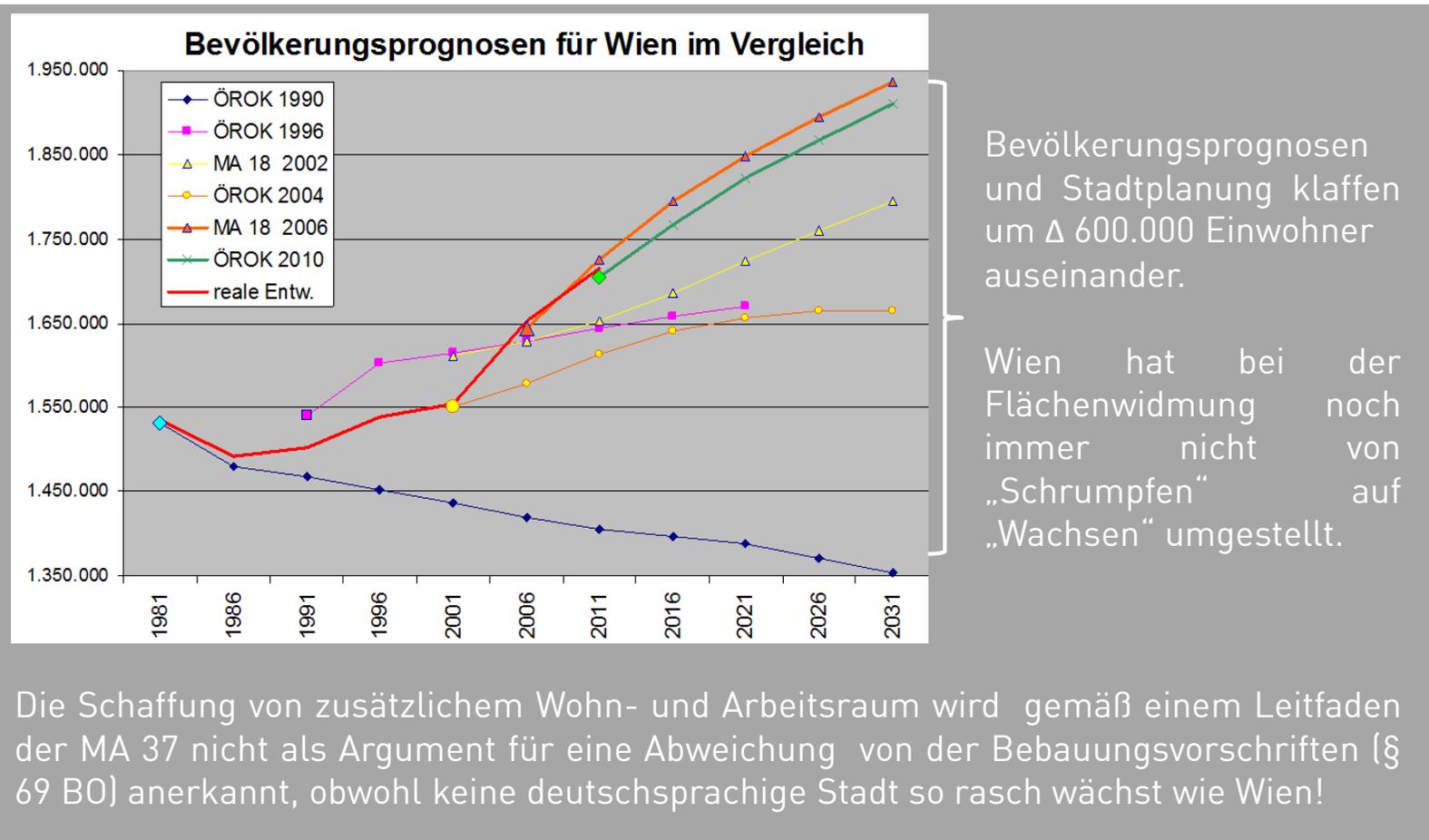
# DIE NEGATIVEN ÄNDERUNGEN



- Bewilligungspflicht für Abbrüche vor 1945
- Zusatzuwidmung geförderter Wohnbau:  
bei einer Baufläche von  $\geq 5000\text{m}^2$  muss bei Neu- oder Umwidmung
  - a) Wohnbauförderung beantragt werden
  - b) dürfen  $\frac{2}{3}$  der erzielbaren Wohn/Nutzfläche um nur maximal € 188 Euro/m<sup>2</sup> verkauft werden.



## Stadtplanung und Wachstum

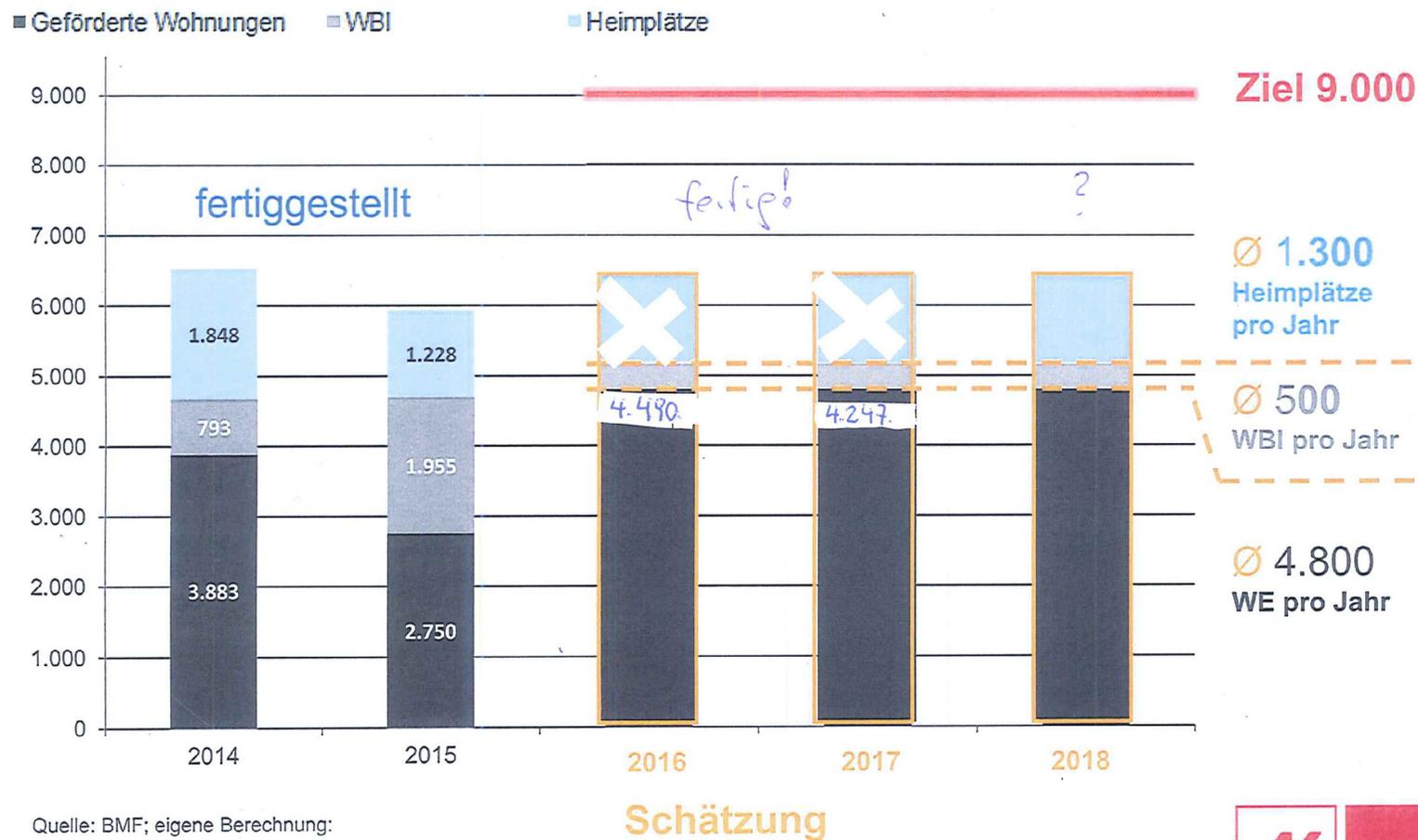


# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## WIEN BAUT?

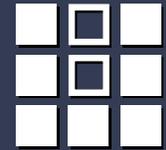
KÜNFTIG: NEUBAUZIEL JÄHRLICH 9.000 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



Quelle: BMF; eigene Berechnung:

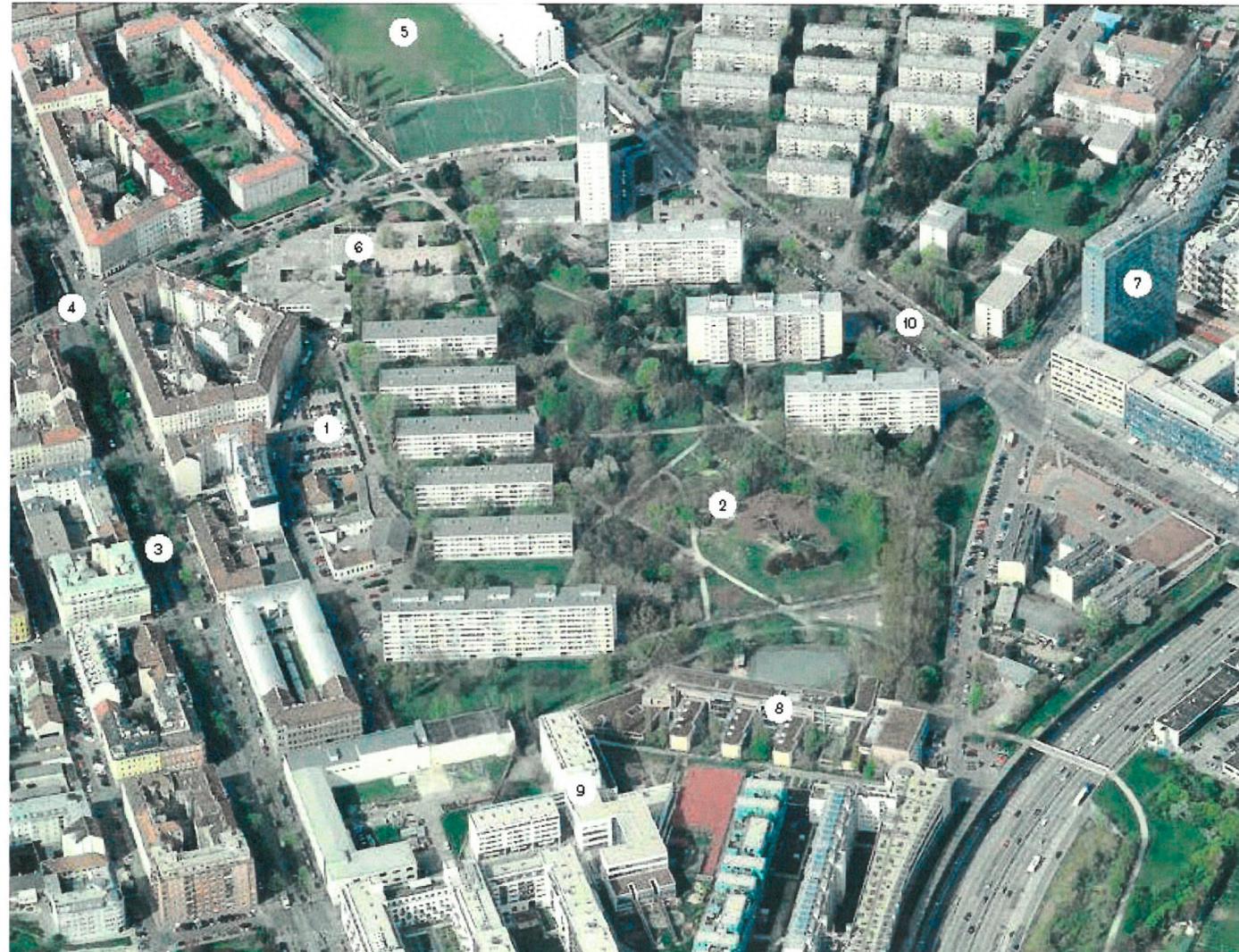


# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## Wo wäre innerstädtisch Platz? Studie Patrubangasse.

Städtebauliche Studie "Patrubangasse"  
Patrubangasse 5, 1100 Wien, 23. Februar 2017

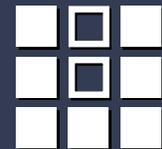


Schrägluftbild  
Bildrichtung Norden

- Eisenstadtplatz (1)
- Alfred-Bohm-Park (2)
- Favoritenstraße (3)
- U1-Station Troststraße, ab 2017 (4)
- Sportplatz, Favoritener-Athletik-Club (5)
- Volksschule und Kindergarten Klausenburger Straße 25 (6)
- Parr Firmensitz, Absberggasse (7)
- Hauptschule Absberggasse 50 (8)
- Volksschule Maria-Rekker-Gasse 3 (9)
- Laer-Berg-Straße (10)

Datenquellen: <http://www.bing.com/maps/>  
<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## Wo wäre innerstädtisch Platz? Studie Patrubangasse.

Variante B2		Perimeter			Gesamt
		I	II	III	
Perimeterfläche		33.283	37.611	17.624	88.518
BGF	Bestand	27.900	37.800	14.500	80.200
	Neu	22.700	30.750	33.070	86.520
	Gesamt neu	50.600	68.550	47.570	166.720
GFZ	Bestand	0,8	1,0	0,8	0,9
	Neu	1,2	1,8	2,7	1,9
NNF (70%)	Bestand	19.530	26.460	10.150	56.140
	Neu	16.890	21.625	23.149	61.664
WNF	Bestand (95%)	18.654	25.137	9.643	53.434
	Neu (86%)	13.507	18.296	19.877	51.680
Whg.	Bestand	300	407	156	864
	Neu	212	287	309	808
	Gesamt neu	512	694	465	1.671
EW	Bestand	661	896	344	1.901
	Neu	466	631	679	1.777
	Gesamt neu	1.127	1.527	1.023	3.677
EWha	Bestand	199	238	195	632
	Neu	338	406	580	1.324
Stellpl. neu	lt. BO	321	404	293	1.018
	Tiefgarage	448	326	340	1.114

Nachverdichtung		I	II	III	Gesamt
BGF	+	81%	81%	228%	108%
EW	+	466	631	679	1.777



PERIMETER FÜR DICHTBERECHNUNG



TIEFGARAGE



BESTEHENDE INFRASTRUKTUR

U1 Troststraße (ab 2017)



Bildung



Kinderbetreuung



Einzelhandel - Supermärkte

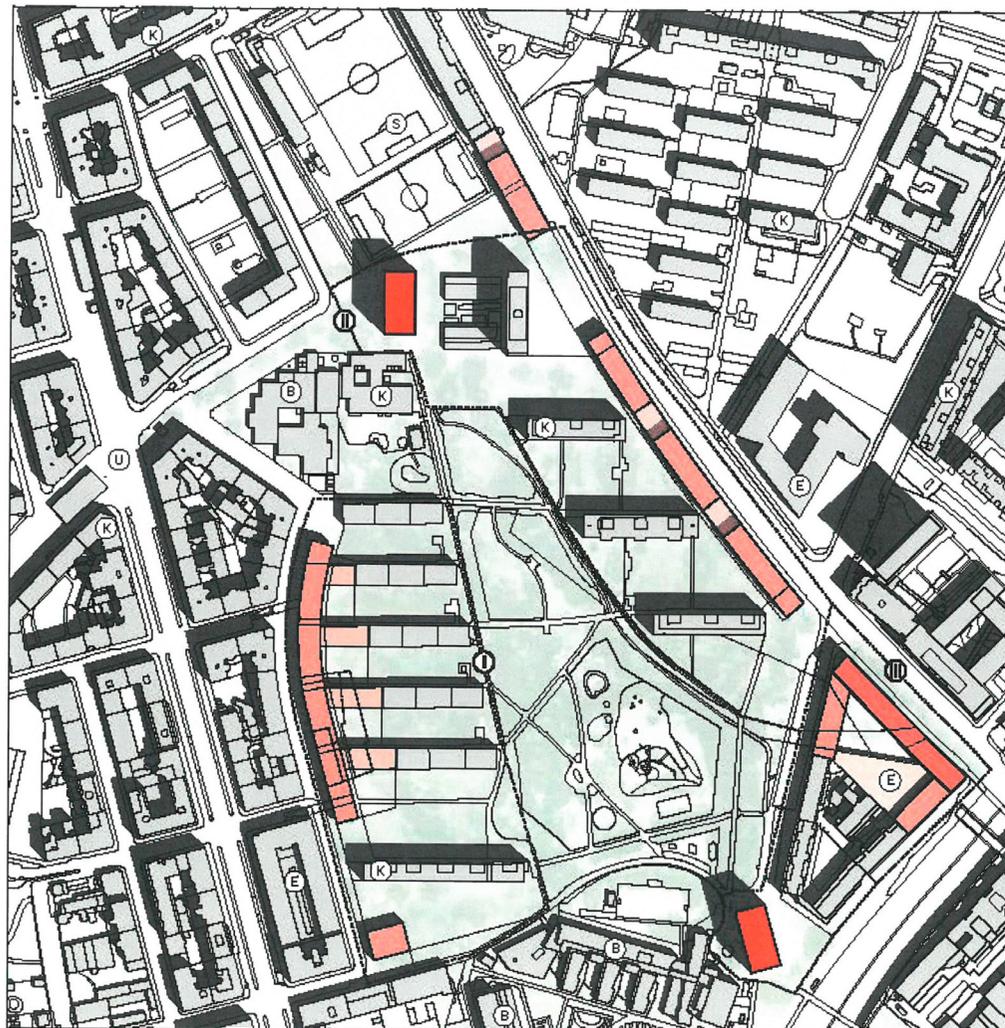


Sporteinrichtungen

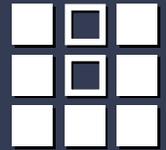


1:2500

100 m



# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## Luft nach oben!

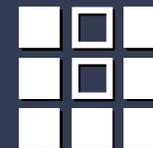
Speziell in Wohnanlagen mit **mehr als 500 Wohneinheiten**, die etwa **ein Viertel des gesamten Wiener Gemeindewohnungsbestandes** einnehmen<sup>1</sup>, bieten sich auch **horizontale Erweiterungen** anstelle ebenerdiger Parkplätze oder Hochgaragen an, die ab den 1970er Jahren aufgrund der eingeführten Stellplatzverordnung in großem Maßstab errichtet wurden.

Das durch Nachverdichtung im Gemeindewohnbaubestand insgesamt erzielbare Potenzial beläuft sich theoretisch auf **etwa 130.000 Wohneinheiten**. Davon entfällt etwa ein Zehntel auf Dachgeschossausbauten, ohne eventuell mögliche Umwidmungen.

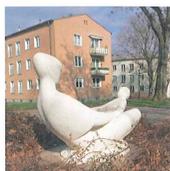
Das **Nachverdichtenspotenzial unbebauter Flächen** wurde vor einigen Jahren basierend auf rein statistischen verfügbaren Daten auf etwas **90.000 Wohnungen geschätzt**. 28.000 - 30.000 Wohnungen könnten an Stelle bestehender Hochgaragen geschaffen werden.

<sup>1</sup> Rumpfhuber, Andreas. Wunschmaschine Wohnanlage. Eine Studie zur funktionalen Nachverdichtung von 46 Großwohnanlagen der Stadt Wien, 2016. S. 50.

# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## Thema Nachverdichtung



Eine sozial ausgewogene Nachverdichtung muss Gründerzeitviertel wie auch den Gemeindebau einschließen.

## RUND 21 PROZENT DER WIENERINNEN UND WIENER WOHNEN IN SIEDLUNGEN, DIE ZWISCHEN 1919 UND 1980 ENTSTANDEN SIND. GERADE DORT GIBT ES NOCH PLATZ, UM MEHR WOHNRAUM ZU SCHAFFEN.

an der Zeit, private Projektentwickler stärker als bisher in die Pflicht zu nehmen. Eine sozial gerechte Verteilung von Nachverdichtung ist nur dann umsetzbar, wenn sie alle Bereiche des Wohnbaus der gesamten Stadt umfasst. Auch private Projektentwicklungen sollen ihren gesellschaftlichen Beitrag zur sozialen Stabilität leisten. Dazu gehört beispielsweise die Pflicht, bei Nachverdichtung einen gewissen Anteil an Sozialwohnungen zu realisieren. Das heißt, analog zum geförderten Sektor sollten private ProjektentwicklerInnen und InvestorInnen verpflichtet werden, einen Teil der Wohnungen langfristig kostengünstig zu vermieten. Das wäre eine Möglichkeit, Wertsteigerungen durch Investitionen der

öffentlichen Hand angemessen rückzuführen und Private an der Finanzierung der allgemeinen Infrastruktur zu beteiligen. Neben den boomenden Dachgeschosßausbauten werden im Bereich der kommunalen Wohnungen in den Bauten des Roten Wien teilweise ergänzende Maßnahmen im Zuge der Sanierung umgesetzt. Bauten wurden und werden thermisch saniert, durch Lift ergänzt, Dachgeschosße ausgebaut, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Vorzeigeprojekte wie etwa Überbauungen von Parkplätzen von Fachmärkten zeigen, dass die Thematik der baulichen Weiterentwicklung in Wien kein völlig neues Neuland ist. Damit Nachverdichtung stärker als bisher zur gesamtstädtischen Zielerreichung beitragen kann, braucht es jedoch die entsprechenden Rahmenbedingungen. Eines muss dabei klar sein: Eine Nachverdichtung, die das Ziel hat, ausgewogene und soziale Strukturen zu erhalten, muss sich auf die gesamte Stadt beziehen und alle Segmente des Wohnbaus einschließen.

Anders als die größtenteils bereits sanierten Zwischenkriegsgemeindebauten des Roten Wien sind die neueren Wohnsiedlungen noch ausbaufähig und haben oftmals Sanierungsbedarf. Dieses Potenzial im Bereich der Gemeinde- und Genossenschaftsbauten gilt es besser zu nutzen. Tatsächlich stellen sich die Möglichkeiten der baulichen Ergänzung sehr unterschiedlich dar, ein stärkerer Fokus auf mögliche Potenziale und eine systematische Evaluierung von überbaubaren Flächen wie zB Garagen, Parkplätzen und Abstandsflächen sowie die Erhebung des Sanierungsbedarfs wären erste wichtige Schritte.

### Screening und Qualitätssicherung

Die effiziente Nutzung von schon bebauten Grundstücken für den geförderten Wohnbau muss eine prioritäre Aufgabe in der Stadtverwaltung werden. Dazu gehört das systematische Screening der vorhandenen

Flächen sowie die Qualitätssicherung der Bauprojekte. Eine neue Agentur, angesiedelt bei den thematisch betroffenen Dienststellen der Stadt Wien, sollte sich diesen Aufgaben widmen.

### Zusätzlich 2.000 Wohnungen pro Jahr

Bisher werden im Schnitt 5.000 bis 7.000 geförderte Wohnungen pro Jahr gebaut. Gebraucht werden aber viel mehr. Berücksichtigt man das Ausbaupotenzial in den bestehenden Wohnsiedlungen, könnte dieses einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten. Dafür müssen schon vorhandene Flächen der Wohnungsgesellschaften und der Gemeinde Wien besser genutzt werden. Schätzungen zufolge könnten mehrere zehntausend neue geförderte Wohnungen durch den Überbau von Garagen oder Parkplätzen, durch Dachausbau und durch Neubau auf schon vorhandenem Gelände ent- →

## Thema Nachverdichtung



Das Potenzial der Genossenschafts- und Gemeindebauten sollte besser genutzt sein.



### ANALYSE

## Wo kann nachverdichtet werden?

Die Mehrheit der WienerInnen (41 Prozent) lebt in Gründerzeitgebäuden. Diese haben meist unterschiedliche EigentümerInnen. Wegen ihrer guten Lage sind sie aber für Nachverdichtungen besonders interessant. Die Stadt kann jedoch nur indirekt steuernd eingreifen.

Die größten Reserven zur Nachverdichtung liegen dort, wo die Stadt Wien den größten Einfluss hat. Das sind

Wohnsiedlungen (21 Prozent), die sanierungsbedürftig sind und über einheitliche Eigentumsverhältnisse verfügen, oft sind sie sogar in städtischem Besitz. Ein gutes Drittel der Bevölkerung lebt in Neubaugebieten, die noch nicht saniert werden müssen, oder in Einfamilienhäusern mit Kleingärten. In jenen Gebieten ist Nachverdichtung kaum möglich, weil die Besitzstruktur kleinteilig ist.

### Verteilung der Bevölkerung nach Typen der Wohngebiete



In fast zwei Dritteln der Wohngebiete, in den gründerzeitlichen und in den Wohnsiedlungen, kann noch gut nachverdichtet werden.

wien.arbeiterkammer.at/meinestadt

### Wohnsiedlungen der 80er besser nutzen

Die wichtigen Hebel für die Bestandentwicklung liegen in Gebieten mit großen, zusammenhängenden Wohnsiedlungen, die über einheitliche Eigentumsverhältnisse verfügen. Rund 21 Prozent der WienerInnen wohnen in jenen Siedlungen, die zwischen 1919 und 1980 entstanden sind. Besondere Relevanz erlangen sie auch dadurch, dass sie gegenüber Neubau- und den dicht verbauten Gründerzeitgebieten über eine deutlich geringere Dichte verfügen. →

### Stadtpunkte Nr 25

## Nachverdichtung

Die AK Studie untersucht, wie in einer wachsenden Stadt durch Nachverdichtung leistbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Außerdem geht es der Frage nach, wie bestehende MieterInnen in die Planung eingebunden werden können. PDF-Download: wien.arbeiterkammer.at/service/studien/stadtpunkte

AK Stadt - Seite 8

### DAS 4-PUNKTE-PROGRAMM DER ARBEITERKAMMER

## Auf genutzter Fläche mehr bezahlbare Wohnungen bauen

1 **Gemeinde- und Genossenschaftsbauten:** Bisher werden im Schnitt jährlich rund 5.000 bis 7.000 geförderte Wohnungen gebaut. Das Ausbaupotenzial von mehreren zehntausend Wohnungen auf schon vorhandenen Flächen der bestehenden Gemeinde- und Genossenschaftsbauten ist aber noch

2 **Private Bauträger:** Allein im Gründerzeit-Altbau gibt es ein Potenzial von über 20.000 neuen Wohnungen in den Dachgeschos-

3 **Generationswechsel:** Die Altersstruktur in den Gemeinde- und Genossenschaftsbauten der 80er Jahre, aber auch in vielen privaten Gründerzeit-Zinshäusern hat sich stark verändert. Viele BewohnerInnen brauchen keine Familienwohnungen mehr. Eine Ergänzung der Wohnsiedlungen mit passenden Kleinwohnungen wäre eine **Chance für Ältere**, ihre Wohnung zu tauschen und gleichzeitig im angestammten Grätzl zu bleiben. Auch die **Wohnbedürfnisse der Jungen** haben sich durch lange Ausbil-

4 **Bestehende BewohnerInnen:** Bei Nachverdichtungsprojekten befürchten die MieterInnen vor allem, dass die Aussicht zugebaut wird, dass es in Hinkunft weniger Grün und weniger Parkplätze gibt. Diese Ängste muss man ernst nehmen. **Schon in der Planungsphase müssen Alt-MieterInnen einbezogen werden.** Altersgerechte Wohnungen, thermische Sanierung, Liftbau, bessere Öffi-Anbindung, Zufahrten, Grünflächen, Radwege und Durchgänge schaffen für alle mehr Attraktivität im Viertel.

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

weitgehend ungenützt. So könnten dort zirka 2.000 zusätzliche geförderte Wohnungen pro Jahr entstehen. Die effiziente Nutzung von schon bebauten Grundstücken für den geförderten Wohnbau muss eine **neue und prioritäre Aufgabe in der Stadtverwaltung** werden.

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**

ben. Die so entstehenden Wohnungen sind jedoch für die meisten zu teuer. Familien und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden verdrängt. Deshalb sollten private Projektentwickler bei Nachverdichtung verpflichtet werden, einen **Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.**



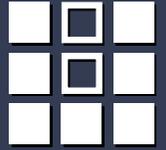
Sind die Kinder außer Haus, finden viele Ältere ihre Wohnung zu groß. Ergänzungen von kleineren Wohnungen in Siedlungen könnten einen Wohnungstausch attraktiv machen.

# DIE GRÖSSTEN „DENK“FEHLER



## Vergleichsbeispiel Aspern - Gründerzeithaus

	Seestadt Aspern	Gründerzeithaus in „Gürtelbezirk“
<b>Grundkosten:</b> (pro m <sup>2</sup> WNFL)	€ 250.-	€ 1.500.-
<b>Baukosten:</b> (pro m <sup>2</sup> WNFL)	€ 1.400.-	€ 2.000.-
<b>Gestehungskosten:</b> (pro m <sup>2</sup> WNFL)	€ 1.650.- (Preisbasis 2013)	€ 3.500.- (Preisbasis 2013)
<b>Zulässige Miete:</b> (pro m <sup>2</sup> WNFL)	<b>€ 6,10 netto/qm</b> für die ersten 10 Jahre (bzw. € 7,10 wenn man € 150/m <sup>2</sup> EMZ mitberücksichtigt), danach angemessener Mietzins für Neuvermietungen	<b>Ca. € 6 netto/qm.</b> da zweitniedrigster Richtwert Österreichs € 5,39/qm in Wien – dazu gibt es max. 10% Zuschlag (0,539) für hochwertige energetische Sanierung
	<b>Infrastrukturkosten:</b> € 1 Mrd. U-Bahn Anschluss € 1 Mrd. Ausbau Straßennetz € 500 Mio. sonst. Infrastruktur (Kanal, Fernwärme, Schulen,...)  <b>Σ € 2,5 Mrd.</b>  Bei einem Bauvolumen von 8.500 Wohnungen betragen die Infrastrukturkosten pro Wohnung fast € 300.000 ! (noch ohne Wohnbauförderung u. Wohnbeihilfe)	<b>ABER € 9 netto/qm</b> bei geförderter Sanierung, trotz bis zu 50% öffentlicher Mittel  Kostendeckungsprinzip: Finanzierungs- und Baukosten können auf 15 Jahre verteilt werden  <b>SOGAR € 12 netto/qm.</b> wenn Vermietung durch gemeinnützige Bauvereinigungen  Kostendeckungsprinzip: Finanzierungskosten + Baukosten + Grundkosten



*„Es ist nicht schwierig neue Ideen zu entwickeln,  
sondern alten zu entkommen!“*

**John M. Keynes**

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**