

WIEN WOHT

Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Raumordnung und Baurecht

Christian Pichler
AK-Kommunalpolitik
04.11.2014



wien.arbeiterkammer.at

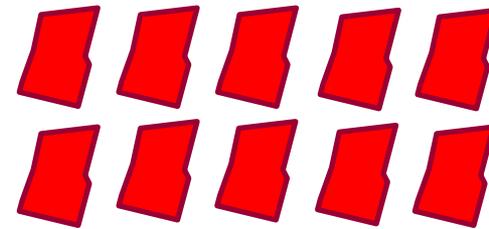
Bevölkerungsprognose - Bedarfsdeckung

Bis zu 85.000 Haushalte werden in den nächsten zehn Jahren in Wien eine Wohnung suchen.



Beispiel Bestand 6. Bezirk Mariahilf

145 ha
30.000 EW
15.900 Hauptwohnsitz-Wohnungen
29.400 Erwerbstätige/Arbeitsort



Beispiel Entwicklung Seestadt Aspern

240 ha
20.000 EW
8.500 Wohnungen
20.000 Arbeitsplätze

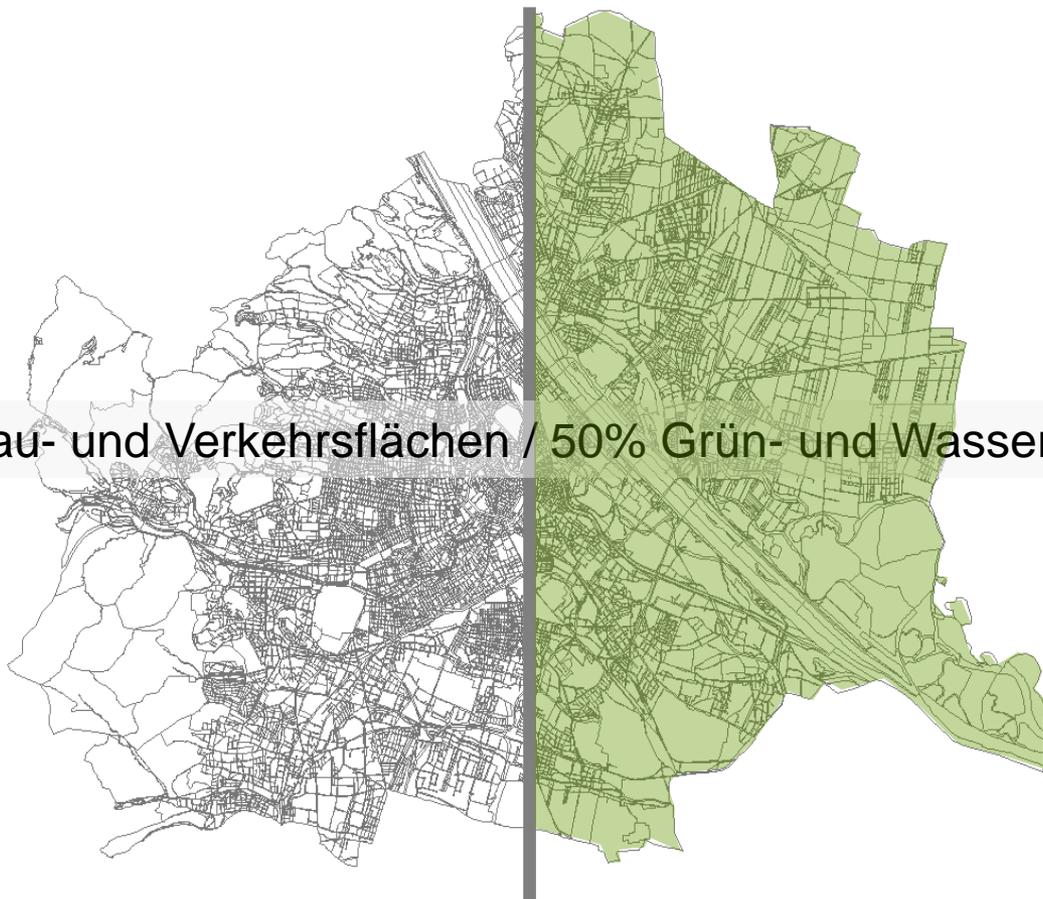
Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stadt Wien
Realnutzungskartierung 2009, Wien 3420, Wohnungsmarktbericht



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Baulandpotential



50% Bau- und Verkehrsflächen / 50% Grün- und Wasserflächen

The image shows a map of Vienna divided vertically by a grey line. The left side is a white map with black outlines representing building and transport areas. The right side is a green map with black outlines representing green and water areas. A semi-transparent grey box with the text '50% Bau- und Verkehrsflächen / 50% Grün- und Wasserflächen' is centered over the map.

Quelle: MA18, MA41, Stadtgebiet nach Nutzungsart und Gemeindebezirk 2012



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Rahmenbedingungen

- **große Potentialflächen bereits umgewidmet bzw in Umwandlung
zB Bahnhofsareale, ehemalige Betriebsflächen...**
- **wichtige Potentialflächen trotz Entwicklungswunsch nicht verfügbar**
- **Widerstand bei innerstädtischen Projektentwicklungen, Projektredimensionierung**
- **Projektentwicklung zunehmend auch in B-Lagen (Nachfragedruck und Grundstückspreise)**



WIEN

Entwicklungsmöglichkeiten

- **Entwicklung im Bestand**
 - bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Widmung und Bebauungsbestimmungen
 - Widmungsänderung

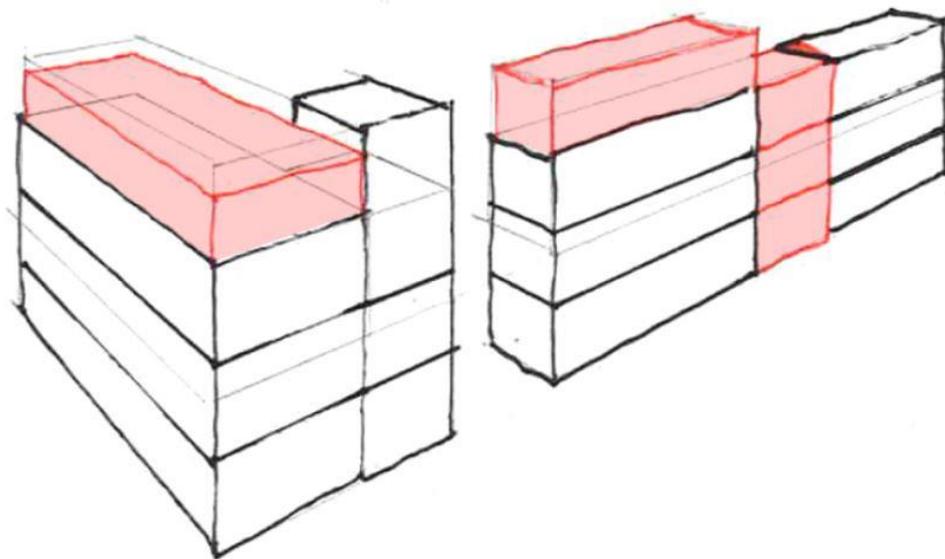
- **Neuwidmung / Umwidmung**



WIEN

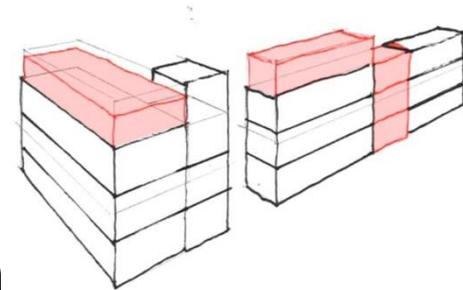
Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung Dachgeschoßausbau, Baulücke

Nutzung der Festsetzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung



Potential innerhalb der gründerzeitlichen Strukturen

Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung Dachgeschoßausbau, Baulücke



■ Vorteile:

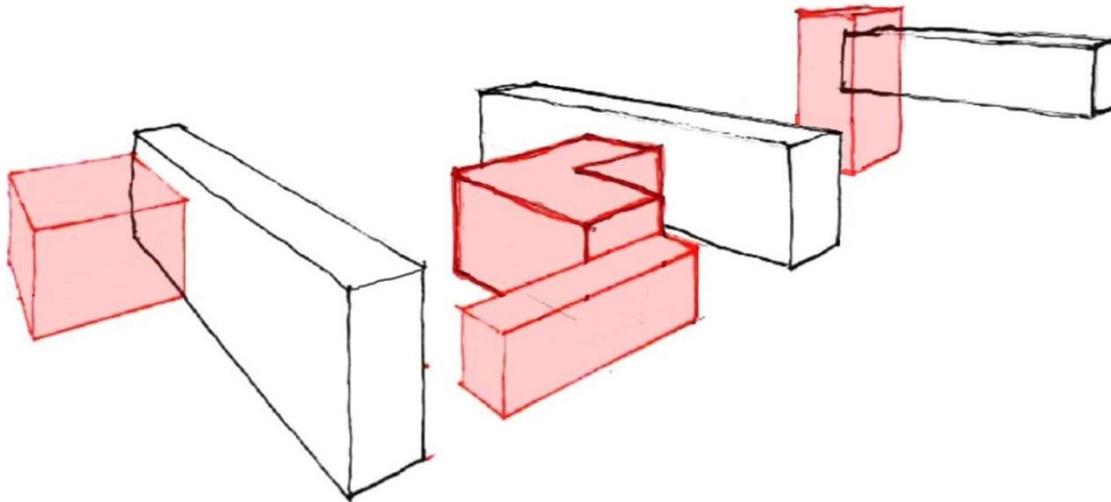
- Ressourcenschonung
- Nutzung bestehender Infrastrukturen
- Wohnraumschaffung in innerstädtischen Lagen

■ Probleme und Herausforderungen:

- Regelungen gelten für die gesamte Stadt unabhängig von Bestandsqualität und Dichte
- Berücksichtigung der BestandsbewohnerInnen?
- Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit?
- Schaffung leistbaren Wohnraums?

Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung bauliche Ergänzung durch Widmungsänderung

Strukturveränderungen und Ergänzungen des Bestandes



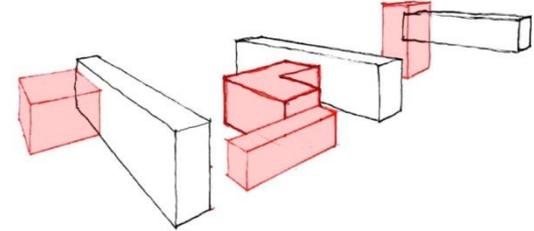
Potential bei baulichen Strukturen zB der 50er und 60er Jahre
Hochhausbebauungen mit Abstandsgrün, bestehende Sanierungserfordernisse



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung bauliche Ergänzung durch Widmungsänderung



■ Vorteile:

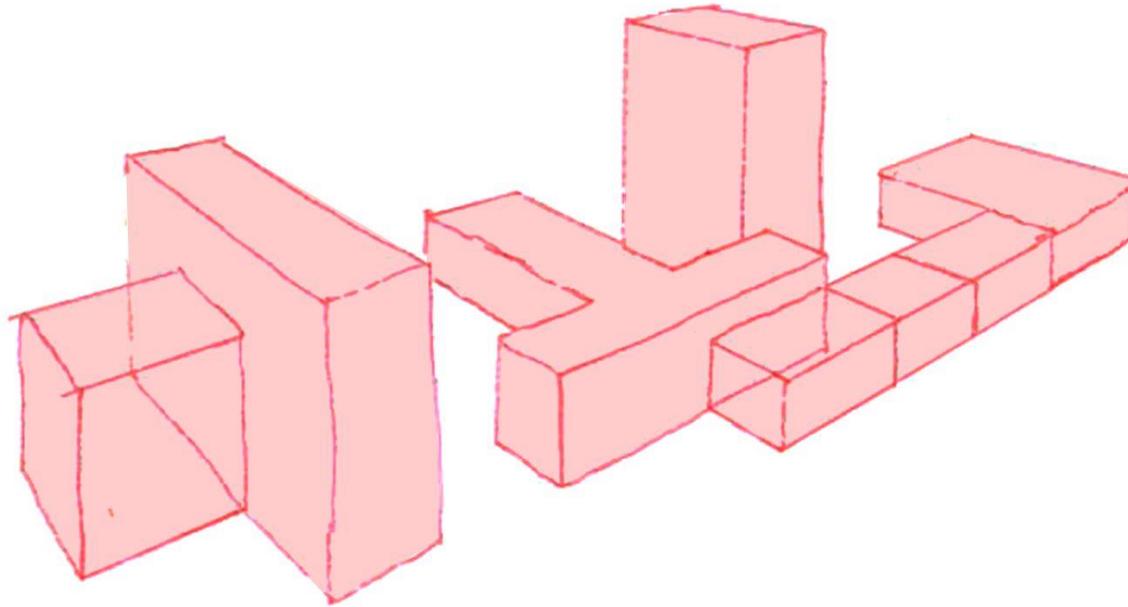
- Nutzung bestehender Infrastrukturen
- Wohnraumschaffung in guten Lagen
- Handlungsfähigkeit durch stadteigene Objekte
- punktgenaue Reaktion auf örtliche Erfordernisse
- bauliche Erneuerung + strukturelle Weiterentwicklung
- Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit

■ Probleme und Herausforderungen:

- Bedürfnisse der BestandsbewohnerInnen
- Projekt nur gemeinsam mit den BewohnerInnen
- aufwendiges Entwicklungskonzept und Umsetzungskonzept

Neuwidmung Umwidmung

Stadtentwicklung und -erweiterung



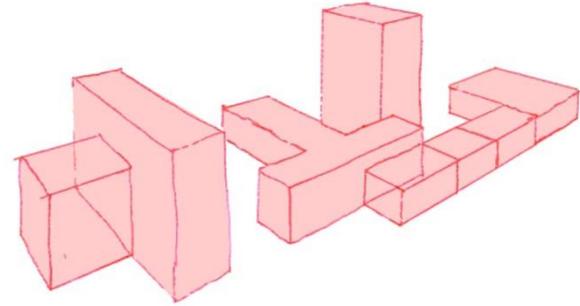
Neuentwicklung auf bestandsfreien Flächen



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Neuwidmung, Umwidmung



■ Vorteile:

- Reaktionsfreiheit
- Projektgröße und Dimension
- punktgenaue Reaktion auf örtliche Erfordernisse
- Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit

■ Probleme und Herausforderungen:

- Baulandverfügbarkeit in Zentrumsanlagen
- Herstellung erforderlicher Infrastruktur
- aufwendiges Entwicklungskonzept und Umsetzungskonzept

Herausforderungen Bodenpolitik

- mit einer Widmung ist kein Realisierungsgebot verbunden
- Grundstückspreisentwicklung in zentralen Lagen verhindert geförderten Wohnbau
- Verfügbarkeit von Potentialflächen oft nicht gegeben
- infrastrukturelle Voraussetzungen für Entwicklung
- keine Möglichkeit Widmungsgewinne abzuschöpfen bzw. Privatinvestoren an Infrastrukturkosten zu beteiligen



WIEN

Bodenpolitik

- **hoheitliche Maßnahmen nicht ausreichend**
- **Vertragsraumordnung seit 90er Jahren in Österreich**
- **9 Bundesländer – 9 Regelungen**
zB
 - **Vorbehaltsfläche geförderter Wohnbau TROG**
 - **Verwendungs-, Überlassungsverträge RPG Vorarlberg**
 - **Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrag OÖ ROG**
- **seit Mitte 2014 auch in Wien**



WIEN

Wiener Bauordnungsnovelle 2014

- **Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen**
- zB Stellplatzverpflichtung, Notkamine
- **Erleichterung Wohnraumschaffung**
-Dachgeschoßausbau, Wohnraum EKLW
- **Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“**
- **befristete Baulandwidmung**
- **städtebauliche Verträge**



WIEN

Forderungen

- **ausgewogene soziale Mischung**
 - geförderter Wohnbau auch in guten innerstädtischen Lagen
 - wirksame Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“
- **ausreichend gewidmete Flächen**
 - bodenpolitische Instrumentarien zur Baulandmobilisierung
- **vorausschauende Aktivierung von Flächenpotentialen**
- **qualitätsvolle Verdichtung im Bestand**
- **gute Lebens- und Versorgungsqualität**
 - städtebauliche Verträge zur Infrastrukturfinanzierung



WIEN