

Stadtpunkte Nr. 42

GABU Heindl Architektur

GERECHTE
STADT

MUSS
SEIN!

Studie zur Bestandsanalyse und Zukunftsorientierung
einer gerecht(er)en Stadtplanung mit Schwerpunkt Wien

2022



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Präsentation

Rahmenstudie

zur Bestandsanalyse und
Zukunftsorientierung einer gerechte(re)n
Stadtplanung mit Schwerpunkt Wien

im Auftrag der Arbeiterkammer Wien
– Kommunalpolitik

Prof. Dr. Gabu Heindl
17.1.2023

Gerechtigkeit ist
eine durch und
durch politische
Entscheidung, und
ohne jemals Rezept
sein zu können, ist
sie jedenfalls eine
höchst produktive
Messlatte für
Ungerechtigkeiten.

Was heißt
alle?



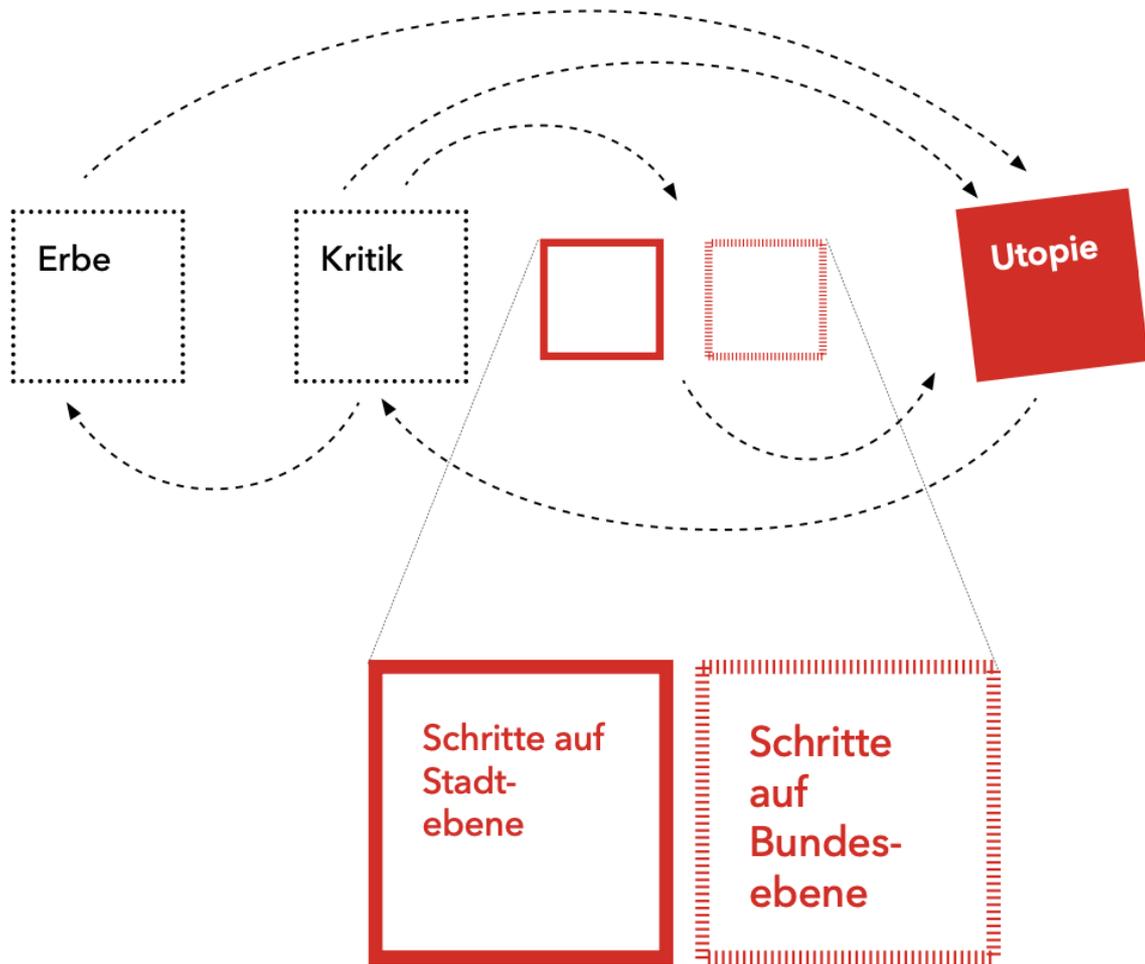
Analyseebenen Erbe, Kritik, Utopie



Kritik ist *pflgende* Arbeit am Erhalt von Errungenschaften ebenso wie *kämpferische* Arbeit an der Verbesserung sozialer Zustände.

Die Aufgabe besteht darin, das Erbe so radikal wie nötig zu verändern, zu filtern, also „eher das eine als das andere davon zu bewahren.“

Die Zukunft ist umkämpft, so wie es die Gegenwart als vergangene Zukunft war.



Wohnen





"Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden."

Hans-Jochen Vogel (2019, 48)

Zeitleiste: Mieter*innenschutz und sozialer Wohnbau

Diese Zeitleiste zeigt das Ringen zwischen Interessen der Politik, Mieter*innen (+) und Vermietler*innen (o) um wohnungspolitische Maßnahmen und Vereinbarungen. Als Quellen dienen die Gesetzestexte oder, sofern nicht anders gekennzeichnet, der Mieterschutzverband Wien (o.J.). Neben der Ebene der Gesetzesänderung wird auf die jeweils regierenden Parteien verwiesen.

1917-1918

K.u.k. Regierung
+ erste Mieter*innenschutzverordnungen

1919-1934

Rotes Wien
+ Wohnungsanforderungsgesetz
+ 64.000 Gemeindebauwohnungen errichtet
+ „Breitnersteuern“, u.a. Wohnbausteuer

1922: Einführung des Mietengesetzes MG

Bund: CSP (heute ÖVP), SDAP (heute SPÖ)
+ Mietzinsbeschränkung: Vergleichsmiete zum 1.8.1914 (Friedenszins)
+ Weitreichender gesetzlicher Kündigungsschutz (§22 MG), Weitergabemöglichkeit der Mietwohnung unter Angehörigen
+ Zurückerlangen von Befristungen

1934-1938

Austrofaschistischer „Ständestaat“
o beendet Wohnbau-Aktivitäten des Roten Wien

1938-1945: „Arisierungen“

Nationalsozialistisches Regime
+ Aufhebung Kündigungsschutz von Jüd*innen
70.000 Wohnungen in Wien durch die Nazis geraubt

1940: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG

Nationalsozialistisches Regime
o Erste Regelung genossenschaftlicher Nutzungsverträge, wurde nach dem Zweiten Weltkrieg aus dem deutschen Reichsgesetz ins österreichische Recht übernommen.

1946: Novellierung des MG

Bund: ÖVP, SPÖ, KPO
o Einführung Neuvermietungszuschlag: Ausnahme: Mieter*innen, die Wohnräume durch Krieg, „rassische“ oder politische Gründe verloren hatten.

1948: Wohnhauswiederaufbaugesetz

Bund: ÖVP, SPÖ, KPO
+ Regulierung von mit Fondsmitteln wiedererrichteter Wohnungen

1949: Preisregelungsgesetz

Bund: ÖVP, SPÖ, KPO
+ MG bezog sich hauptsächlich auf Altbauten: Einführung von Zinsschutzbestimmungen für Wohnungen, die nicht darunter fallen

1954: Zinssoppengesetz

Bund: ÖVP, SPÖ
+ Ersatz für die gerichtliche Aufhebung der „Preisrichtlinien des Reichstatthalters“ von 1939 für Wohnungen außerhalb des MG.

1968: Novelle des MG

Bund: ÖVP
o Weitgehende Deregulierung für Neuvermietungen, „de-facto-Abschaffung des Friedenszinses“:
Freie Mietzinsvereinbarungen

1974: Start der „Sanften Stadterneuerung“

Stadt Wien: SPÖ (Kainrath 1988, 134ff)
o Öffentliche Förderungsgelder für Sanierung der rd. 300.000 Substandard-Wohnungen, die noch ohne fließendes Wasser bzw. WC waren.

1974: Novelle des MG

Bund: SPÖ
+ „Wieder stärkere Regulierung der Mieten bei Standardwohnungen im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes“ (Mieterschutzverband o.J.)

1979: Novelle des WGG

Bund: SPÖ
o „Weitgehende rechtliche Angleichung des genossenschaftlichen Nutzungsvertrages an private Mietverträge unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips.“ (Mieterschutzverband o.J.)

1981: Einführung des Mietrechtsgesetzes MRG

Bund: SPÖ (Rosika/Postler 2010, 7)
o Einführung des Kategoriemietzins: nach Ausstattung der Wohnung fixe Beträge pro m² als Mietzinsbegrenzung
o Ausnahme vom Kategoriensystem: Einführung des „Angemessenen Hauptmietzins“ für Wohnungen der Kategorien A mit über 90 m² bzw. B mit über 130 m² Nutzfläche
o Einführung von Erhaltungsbeiträgen für verbleibende Wohnungen mit Friedenszinsbestimmungen aus dem MG
o Einführung Ablöseverbot (§ 27 MRG)

1985/86: Angemessener Hauptmietzins

Oberster Gerichtshof / Bund: SPÖ, FPÖ (Rosika/Postler 2010, 7)
o Gleichstellung des eigentlich als Mietbegrenzung gedachten angemessenen Hauptmietzinses mit dem freien Marktmietzins durch Obersten Gerichtshof
o Ausweitung angemessener Hauptmietzins auf alle neuen Mietverträge in der Kategorie A

1989: Erlass Mieter*innenmitbestimmungsstatut

Stadt Wien: SPÖ

Zeitleiste: Mieter*innenschutz und sozialer Wohnbau

1994: 3. Wohnrechtsänderungsgesetz WÄG – Richtermietzins und Mietkaufoption (MRG)

Bund: SPÖ, ÖVP (Rosika/Postler 2010, 7f)
+ Wiedereinführung der Regulierung von Wohnungen der Kategorie A
o Verteuerung für Kategorien B und C durch den Lagezuschlag
o Ausweitung der dreijährigen Befristungsmöglichkeit auf alle Wohnungen
o Im MRG: Möglichkeit der Privatisierung von GBV-Wohnungen an Mieter*innen nach 10 Jahren, wenn bei Einzug ein höherer Finanzierungsbeitrag (ab 2000: bei über 50 Euro/m²) geleistet wurde. Keine Regulierungsbestimmungen über die Weitervermietung (§§15b-c)

1997: Wohnrechtsnovelle (MRG)

Bund: SPÖ, ÖVP
o Ausweitung der Befristungsmöglichkeit von „drei“ auf „mindestens drei“ Jahre

2000: Streichung des Hausbesorgergesetzes

Bund: ÖVP, FPÖ (Moser 2008, 1)

2000: Auslagerung der Gemeindebauten

Stadt Wien: SPÖ, ÖVP (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
o Auslagerung der Wiener Wohnen aus dem Magistrat in eine Unternehmung der Stadt gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung

2001: Lockerung der Zweckbindung der Wohnbauförderung in „Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur“

Bund: ÖVP, FPÖ

2004: Ende der Gemeindebauaktivitäten

Stadt Wien: SPÖ (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)

2008: Aufhebung des Zweckzuschussgesetzes

Bund: SPÖ, ÖVP (Amann 2019, 5)

o Ende Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel des Bundes. Verantwortung für Wohnbauförderungsnutzung ab nun bei Ländern.

2008: Sanierungsförderung

Länder und Bund: SPÖ, ÖVP (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
+ Wohnbauförderung an Klimaschutz gekoppelt.
+ Start der „Sanierungsoffensive“ von Gemeindewohnungen in Wien.

2009: Baurägerwettbewerbe

Stadt Wien: SPÖ (Reven-Holzmann 2019, 13)
+ Einführung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ als Kriterium für Neubau geförderter Wohnungen

2010: Verstärkte Nachbarschaftsarbeit

Stadt Wien: SPÖ (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
+ Start des Nachbarschaftsservice wohnpartner und der „Wiener Hausbetreuer“ als Ersatz klassischer Hausbesorger*innen

2010: Beschluss eines Sanierungsmanagements

Stadt Wien: SPÖ, Grüne (Regierungsabkommen 2010, 73)
+ Beschluss eines Sanierungskatasters und -managements, Schaffung von mehr barrierefreien Wohnungen

2012: Start des SMART-Wohnbauprogramms

Stadt Wien: SPÖ, Grüne (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
+ Wohnungen mit reduziertem Eigenmittelanlass
o Reduktion von Qualitätsstandards und Fläche

2015: Start Wohnberatung Wien

Stadt Wien: SPÖ, Grüne (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
+ Zusammenführung von Anlaufstellen zur Vergabe von geförderten Wohnungen und Gemeindebau

2015: Einführung Wiener Wohnticket

Stadt Wien: SPÖ/Grüne (Wiener Wohnen 2015, o.S.)
+ nur noch eine Anmeldung für gesamtes Angebot des Sozialen Wohnbaus
o Kriterienkatalog, u.a. Meldezeitpflicht

2015: Beschluss Gemeindebau Neu

Stadt Wien: SPÖ, Grüne (Wiener Wohnen o.J. a. o.S.)
+ Wieder Neubau von Gemeindewohnungen durch die neue WIGEBa (Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft)

2019: Novelle der Wiener Bauordnung

Stadt Wien: SPÖ/Grüne
+ Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in Kraft getreten

2019: Novelle des WGG

Bund: ÖVP, FPÖ / Beamtenergieunion (Mieterschutzverband 2019)
+ Verbot touristischer Kurzvermietung
+ Mietzinsgrenzen bei Vermietung von gekauften geförderten Wohnungen und Mietzinsregelung nach Rückzahlung der Förderungsdarlehen

o Gesetzliche Kaufoption für geförderte Wohnungen schon fünf Jahre (bis 30 Jahre) nach Erstbezug (Miteigentum, Wohnungseigentum) - Ausnahme: Wohnungen unter 40 m².

o Gemeinnützige Wohnungen bevorzugt an Gewaltschutzopfer, österreichische Staatsbürger*innen, EWR-Bürger*innen und Ausländer*innen mit Prüfungszeugnis des österreichischen Integrationsfonds, die sich mehr als 5 Jahre legal in Österreich aufgehalten haben.

2020: Änderungen Gemeindewohnungsvergabe

Stadt Wien: SPÖ/Grüne (SPÖ Wien 2020, o.S.)
+ Online-Plattform: Statt zwei Wohnungsvorschlägen Auswahl aus Gemeindewohnungen nach Punktesystem
+ Alleinerziehenden und temporär bei Corona-sicher bedingter Wohnungsbedürftigkeit wird Zugang zu Gemeindebau erleichtert.

Konfliktfelder im Wohnen

Bodenpolitik

Miete und Bezahlbarkeit

Eigentumsverhältnisse, Finanzialisierung, Leerstand

Ausschlusskriterien

Wohnklima

Räumliche Verteilung

Teilhabe und Selbstbestimmung

Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit

Bodenpolitik

Die Flächenreserve des wohnfonds_wien entspricht etwa 21x der Fläche des Karl-Marx-Hofs.



Die 3,3 km² Flächenreserve des wohnfonds_wien entspricht etwa 21x156027m² - der Fläche, die der Karl-Marx-Hof besetzt. Welche Flächen die 3,3 km² des Wohnfonds Wien umfassen, ist als Information nicht öffentlich.

Daten: Wiener Wohnen, wohnfonds_wien, Openstreetmap

Kein Verkauf
von öffent-
lichem Grund
und Boden

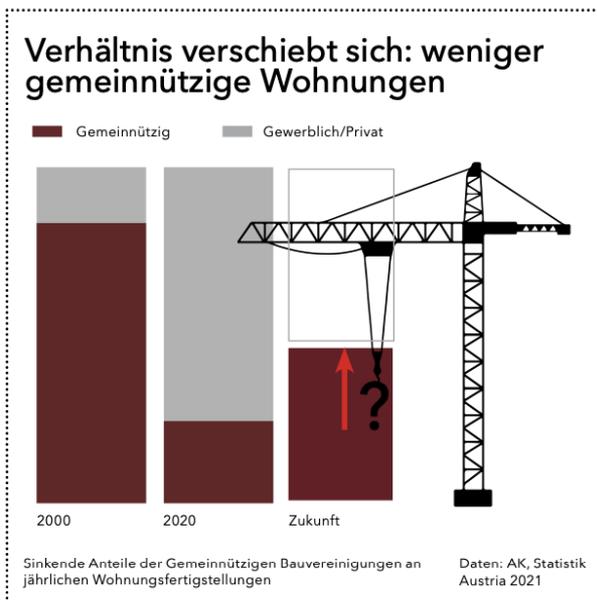
**Boden als
Gemein-
gut**

Spekulation
stoppen durch
Stärkung des
Mieter*innen-
schutzes

Eigentumsverhältnisse

Finanzialisierung

Leerstand



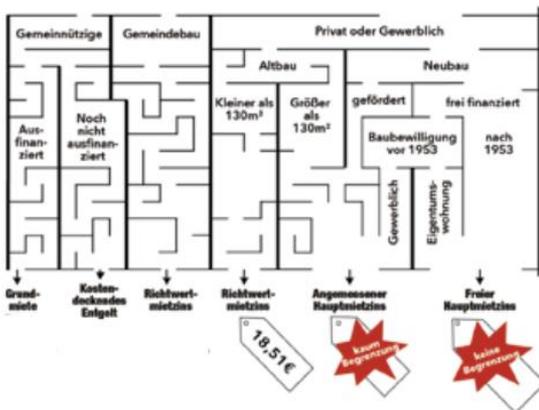
Kein Verkauf
von geförderten
Wohnungen.
Nutzung statt
spekulativem
Leerstand.

Vorrang für
gemein-
nützigen
Wohnbau.

**Gemein-
nutz vor
Eigentum**

Miete und Bezahlbarkeit

Das Mietrecht zu verstehen ist leider kein Kinderspiel. Wann gilt eigentlich welche Mietbegrenzung?



18,51€/m²: Fiktives Beispiel Richtwertmietzins: Bruttomiete (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) pro m² bei Neuvermietung einer Kategorie-A-Wohnung optimaler Ausstattung in der Stiegegasse im 6. Bezirk.

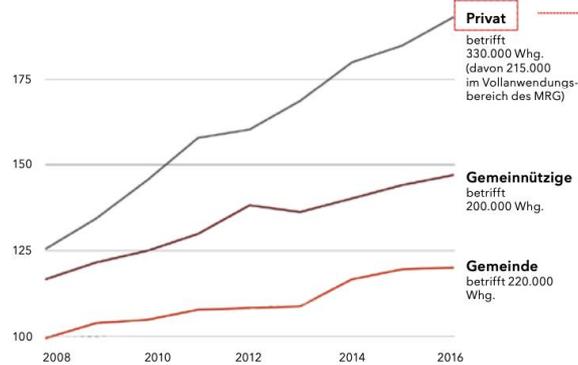
Daten:
wien.gv.at

Im Altbau gilt die Richtwertmiete. Wie setzt sie sich eigentlich zusammen?

UST 10%	0,52€ bis 2,47€	Brutto-Gesamtmiete 5,74€ bis 27,21€ pro m ²
Betriebskosten	2,32€	
Lagezuschlag z.B. in Teilen des 3., 4., 6., 7. und 8. Gemein-debezirks	0€ bis + 12,21€	Netto-Haupt-mietzins 2,90€ bis 21,79€
Zu-/Abschläge Zuschläge z.B. für Telefonanschluss, Lift, Balkon, Fernblick, Zentralheizung,... Ab-schläge z.B. für Souterrain, Dachschrägen,...	-2,91€ bis + 4,40€	
Wohnungskategorie A B: -25%, C: -50%	5,81€	

Richtwert ab 1.4.2019: € pro m² Mietfläche

78% der Wiener*innen mieten. Die Mieten "steigen" - aber unterschiedlich stark.



Indexwerte der Hauptmieten inkl. Umsatzsteuer nach Eigentumsverhältnissen (Gemeinde 2008 = 100).

Daten: AK

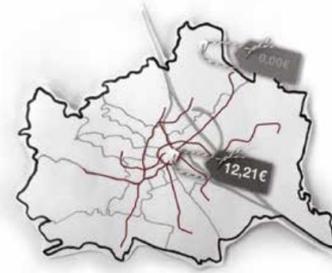
2020 waren 70% aller Neuvermietungen
im privaten Segment befristet.



1094 Tage, also drei Jahre: das ist die Unter-
grenze für Befristungen von Mietverträgen.

Daten:
Statistik Austria

Den Wert einer Lage machen die öffent-
lichen Investitionen, den Lagezuschlag
kassieren die Vermietenden.



Daten: Stadt
Wien 2019

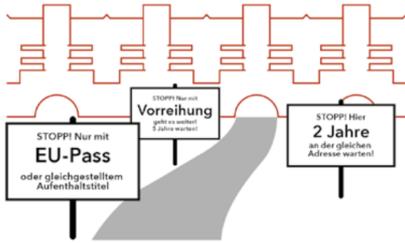
**100%
Kosten-
miete**

**Befristung
abschaffen!**

**Bezahl-
barkeit
und Wohn-
sicherheit**

Ausschlusskriterien

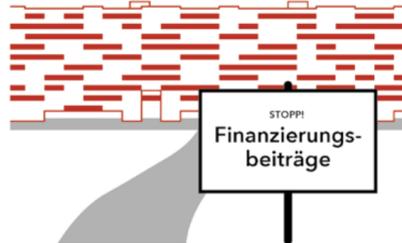
Gemeindebauten sind eine große Errungenschaft – doch für manche bleibt der Weg zu ihnen versperrt.



Ein „Wien-Bonus“ benachteiligt besonders Migrant*innen.

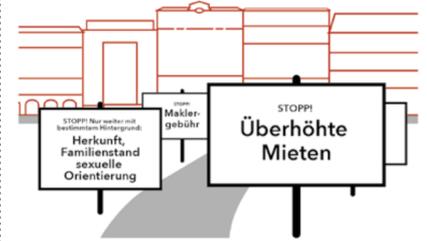
Daten:
Wiener Wohnen

Bei gemeinnützigen Wohnungen sind die Mieten günstig – doch die Finanzierungsbeiträge hoch.



Höhe des Finanzierungsbeitrags:
keine Obergrenze, bei Mietkaufoption ab € 72,07 pro m² Wohnfläche, bei SMART Wohnungen auf max. EUR 60, pro m² Wohnfläche reduziert.

Auf dem freien Wohnungsmarkt kommen unterschiedliche Ausschlüsse zusammen.



Neben den eher höheren Mieten wirkt sich auch die Willkür privater Vermieter*innen aus. Wer nicht in ein Mieter*innen-„Idealbild“ passt, kann es schwer haben.

Daten:
Kadi/Verlic
2019a



Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

„Art. 1 § 8

(4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereingung gemäß Abs. 3 sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern auszurichten, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.“

gültig ab 01.08.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2019

Diskriminierungserfahrungen unter Wohnungssuchenden

Muslimen	35 %
Homosexuelle	30 %
Andere Hautfarbe oder Akzent	30 %
Migrant*innen	22 %
Andersgläubige	21 %
Subjektiv unterer Schicht zugehörig	19 %
Körperlich Beeinträchtigte	17 %

Daten: AK/SORA 2019

Ende der
*Viennese-
First*-Politik

Wohnen als
Menschen-
recht für
alle

Ausschluss und
Diskriminierung
abbauen

Wohnklima

- Wenn Neubau dann klimaneutral *und* gemeinnützig
- Energieeinsparung *und* Leistbarkeit ermöglichen; Heizungs- und Kühlungstechnologien optimieren und vermehrt als kommunale Infrastruktur anbieten
- Einführung einer verbindlichen städtebaulichen Kennziffer *Grünflächenfaktor*.
- Bewertung eines Bauvorhabens nach ökologischer Dichte, Nutzbarkeit und sozialen Kriterien
- Dachbegrünungen, Boden- oder fassadengebundene Begrünung, Regenwassermanagement, Vegetationsflächen mit Bodenanschluss
- gerechte Verteilung von Wohnraum und Wohnqualität, etwa Wohnraumhöhe
- Ausbau von öffentlichem Verkehr und wohnungsnaher Grünraum-Qualität für alle (siehe Kapitel *Grünraum und Klima*)



Räumliche Verteilung



Teilhabe und
Selbstbestimmung

**Freie
Wahl der
Wohnform
für alle**

Ermöglichung
gemeinnütziger
und kollektiver
Wohnprojekte

Diversität und
Gestaltungs-
teilhabe im
anonymen
Wohnbau

Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit

Errungenschaft Winterpaket

Obdachlosigkeit ist das Schicksal von Menschen, die ohne Unterkunft auf der Straße leben oder in Wärmestuben, Notschlafstellen oder anderen niederschwelligen Einrichtungen übernachten müssen.

Wohnungslosigkeit betrifft all die Menschen, die in Einrichtungen wohnen, in denen die Aufenthaltsdauer begrenzt ist und in denen keine Dauerwohnplätze zur Verfügung stehen. Dazu gehören auch Asylunterkünfte oder Frauenhäuser (vgl. FEANTSA o.J.). Housing Poor beschreibt die Situation, in der sich viele Menschen befinden, die zwar eine Wohnung haben, deren Kosten aber ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Es wird auch von *Wohnkostenüberbelastung* gesprochen: Mieter*innen zahlen oft bis zur Hälfte ihres verfügbaren Nettoeinkommens für das Wohnen.

1.529.000 Menschen waren im Jahr 2020 in Österreich armuts- oder ausgrenzungsgefährdet. Unter den alleinerziehenden Frauen mit ihren Kindern sind 45 % betroffen (vgl. Statistik Austria). Ca. 20 Prozent der alleinerziehenden Frauen in Wien geben an, dass sie mindestens einmal bereits in der Gefahr waren, wohnungslos zu werden (vgl. JUNO 2019). Zusätzlich bedeuten Befristungen Verunsicherung im Wohnen und generell in der Lebensplanung.

Das Wiener Winterpaket (Wohnungslosenhilfe im FSW) entstand 2009/2010 im Rahmen der „Uni brennt“-Proteste und hat sich zum Ziel gesetzt, dass Obdachlose im Winter nicht frieren müssen. Jedoch: Die Kälte hört zwar mit dem Beginn der warmen Jahreszeit auf, die Obdachlosigkeit nicht.

Obdachlos auch im Sommer

Deshalb fordert die Initiative Sommerpaket eine ganzjährige Versorgung und Unterbringung aller obdach- und wohnungslosen Personen. In Wien waren 2020 ca. 13.000 Menschen wohnungslos gemeldet, zudem wird eine hohe Dunkelziffer vermutet. 2019 erfolgten 2200 Delogierungen. Eine Erhebung der Zahlen wäre wichtig. Laut Fonds Soziales Wien (vgl. FSW 2020a) waren 42 % aufgrund einer Delogierung wohnungslos geworden, 40% nannten Arbeitslosigkeit als Grund, warum sie ihre Miete nicht mehr zahlen konnten, 30% konnten mit Geld nicht gut umgehen, 29% mussten aufgrund einer Scheidung ausziehen, 25 % hatte psychische, 23 % körperliche Ge-

sundheitsprobleme. In Wien bieten, vermittelt durch den FSW, eine Reihe an Akteur*innen Unterstützung an: Neuenhaus, VinziRast, Caritas, usw. Allerdings, so zeigt die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) auf, ist der Fokus auf Sozialhilfe, die auf temporäre Hilfe ausgelegt ist, eher problematisch.

"Homelessnes exists not because the system is failing to work as it should, but because the system is working as it must."

Peter Marcuse, 1988

Ermächtigende Unterstützung bedeutet dauerhaftes und selbstbestimmtes Wohnen - Motto des internationalen Housing First Programms. Dieses (in Finnland besonders erfolgreiche) internationale Programm tritt auch in Österreich an, Wohnungslosigkeit zu beenden: mit dem Ziel, Menschen ohne Wohnung mit einer dauerhaften Wohnung zu unterstützen. In Wien wären dafür besonders die gemeinnützigen Wohnungen mit Grundmieete geeignet, wovon es allerdings zu wenig gibt.

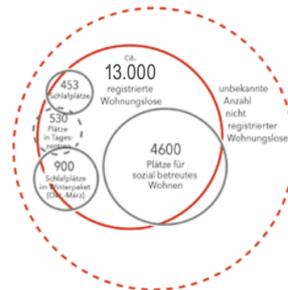
Wohnen zu(aller)erst

Mit Wiens guter historischer Voraussetzung sollte eine Stadt ohne Wohnungslosigkeit keine Utopie sein. So könnten die günstigsten Wohnungen - alle Bestandswohnungen im geförderten und kommunalen Wohnbau -, wenn sie zur Neuvermietung kommen, exklusiv für das Housing First Programm reserviert sein. Vorteilhaft ist auch, dass diese Wohnungen in ganz Wien verteilt sind. Um Wohnungslosigkeit abzuschaffen, muss aber auch der private Wohnungseigentumssektor in die Pflicht genommen werden: Hier kommt einmal mehr die Forderung nach einer *Grundmiete für alle abbezahlten Wohnungen* zum Tragen. Kurz gefasst: Es geht nicht um das Sommerpaket nach dem Winterpaket, es geht um keine weiteren Almosen, nicht um Sozialpolitik, sondern um aktive Wohnungspolitik. Und es müssen die Ausschlusskriterien zum Sozialwohnbau abgeschafft werden.

Zum Nachschlagen:

BAWO - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Wohnen für Alle: Leitbar. Dauerhaft. Inklusiv. 2019.
FEANTSA, European Typology of Homelessness and Housing Exclusion, o.J.
---, Homelessness in Austria. 2017.
FSW (Fonds soziales Wien). Wiener Wohnungslosenhilfe Kundinnenbefragung Frühjahr 2020 (2020a).
FSW (Fonds soziales Wien). Der Geschäftsbericht des Fonds Soziales Wien, 2020.
JUNO. Die Wohnsituation und -bedürfnisse von Alleinerziehenden in Wien. Enquete Frauen.Wohnen.Wien. 2019.
Statistik Austria, EU-SILC 2020.

Es gibt zu wenig Unterkünfte für die Anzahl registrierter Wohnungsloser (die Dunkelziffer ist noch höher).



2020 wurden in Österreich knapp 23.000 Wohnungslose (13.000 in Wien) gezählt. Die AK rechnet mit einem hohen Zuwachs aufgrund der Corona-Krise.

Daten: Statistik Austria

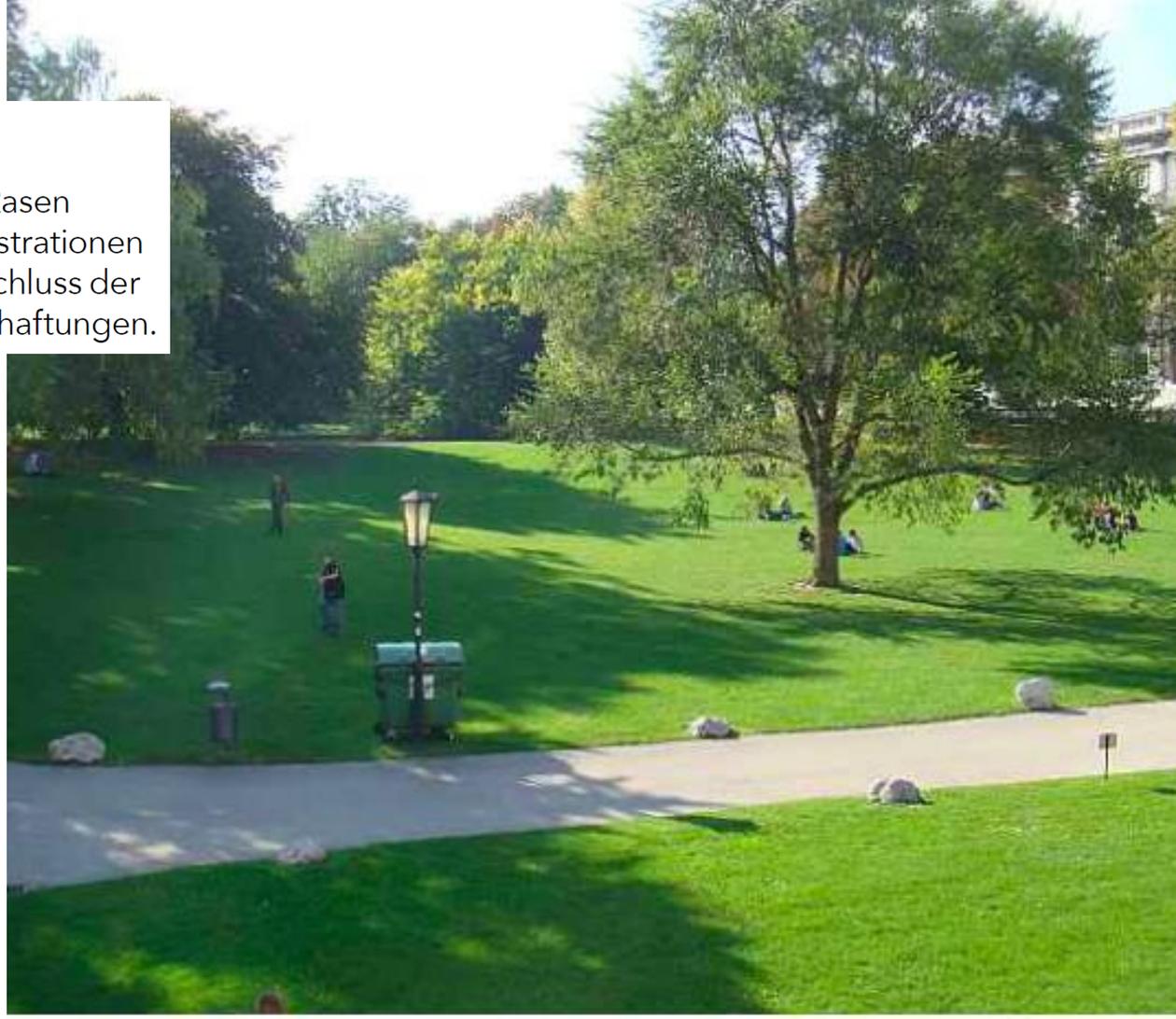
Housing First

~~Winterpaket~~
~~Sommerpaket~~
~~Jahrespaket~~
Sicheres Wohnen für alle!

Öffentlicher Raum

1979-1981: Burggartenbewegung

o Jugendliche fordern, auf Burggarten-Rasen sitzen zu dürfen. Regelmäßige Demonstrationen und widerrechtliches Sitzen. 1979 Einschluss der Demonstrant*innen, Polizeigewalt, Verhaftungen.



„Neo-Feudalisierung“



Begegnungszone
Herrngasse

keine Bänke

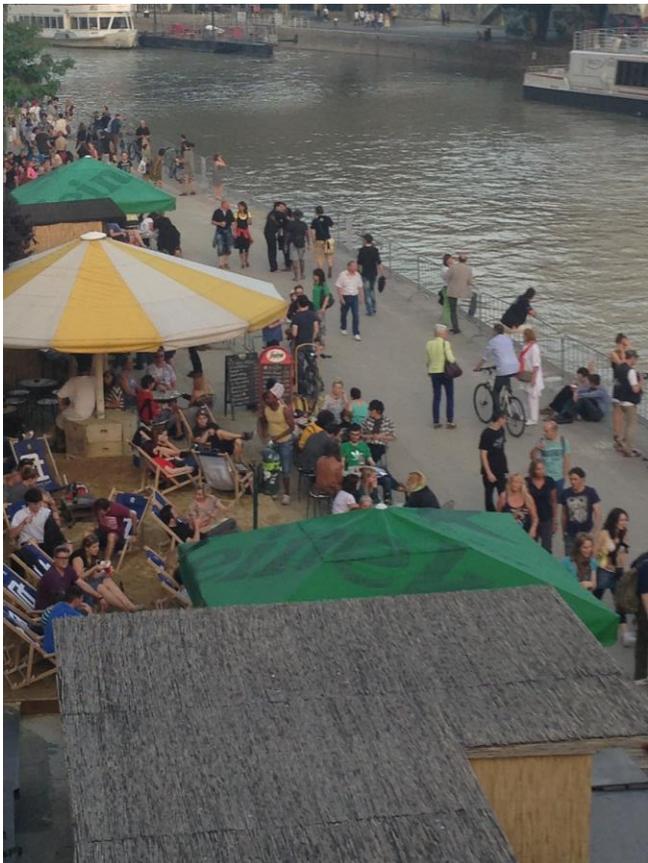


Gestaltung Überhitzung



Unterschiedliche Ansprüche an öffentlichen Raum

Wiener drängen sich trotz Corona am Donaukanal



Konfliktfelder öffentlicher Raum

Eigentumsverhältnisse im Stadtraum

Kommerzialisierung

Verkehrs- und Straßenraum

Grünräume und Klima

Qualität und Gestaltung

Teilhabe und Ausschluss

Eigentumsverhältnisse im Stadtraum



Kommerzialisierung

Billige Pacht, hohe Gewinne:
Schanigärten sind die besten Weiden für
Goldesel.



2,10€/m²
pro Monat

Gebrauchsabgabe für Schanigärten in Zone 3 (Straßen
außerhalb des 1. Bezirks, Fußgängerv/Begegnungszonen
sowie einige Bezirkshauptstraßen)

Daten:
Gebrauchsab-
gabegesetz

**Kultur und
öffentliche
Infrastruktur
stärken**

**Höhere
Abgaben für
kommerzielle
Räume**

**Öffentlich-
keit ein-
richten!**

Verkehrs- und Straßenraum



Infrastruktur für Fußgeher*innen, Fahrräder und ÖV ausbauen!

Alternative Nutzungskonzepte für Straßenraum fördern

Auto-frei(er)e Stadt

Grünräume und Klima

**Bäume
statt
Stellplätze**

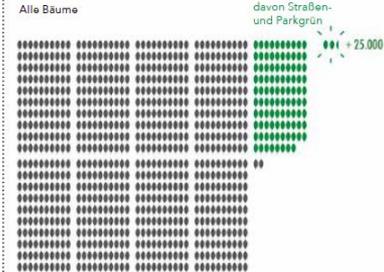
Knapp 50% Wiens sind als Grünflächen ausgewiesen, aber nur 7% des urbanen Wien sind Grünflächen.



86% der Grünflächen Wiens sind Wald, Wiesen und Landwirtschaft. Nur die verbleibenden 14% (rd. 7% der Stadtfläche) sind in die urbane Struktur eingebundene, nutzbare Grünfläche. Die Josefstadt hat den geringsten Grünflächenanteil mit nur 2 ha.

Daten:
wien.gv.at,
AK

Die Stadt Wien plant, 25.000 neue Bäume zu pflanzen. Das klingt nach mehr als es im Vergleich zum Bestand ist.



In Wien gibt es geschätzt 8,5 Millionen Bäume. Davon werden 480.000 von der MA 42 als Teile des Straßen- und Parkgrüns gepflegt.

Daten: Holz-
magazin 2019,
Klimafahrplan
2022

Qualität und Gestaltung

Ästhetischer Anspruch
Grünräume
Bäume
Kühlung
Barrierefreiheit
WCs
Wasser
Orte zum Verweilen, zum
Rasten
Etc.



**Stärkung
stadt-
räumlicher
Qualitäten**

Teilhabe und Ausschluss

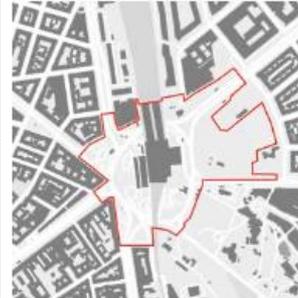
Ausschluss-produzierende Maßnahmen

- Aufenthaltsverbote, Alkoholverbote, Hausordnungen („Herumlungen verboten“), Essverbote, Verbot von Kleinhandel
- verstärkte Polizeikontrollen, Dosenverkäufer*innen-Razzia, *racial profiling*
- *Unpleasant Design*: Bänke, auf denen niemand liegen kann, Spikes gegen Skater, etc.
- Fehlende Teilhabemöglichkeit außerhalb konkreter Projekte und Fördermaßnahmen
- geringer Einfluss auf Entscheidung über Nutzung (folglich Kommerzialisierung)
- Barrieren jeglicher Art

Konfliktkultur stärken

Öffentlicher Raum für alle

Stopp dem Ausschluss von Alkohol-Abhängigen u.a. am Praterstern



Alkoholverbot am Praterstern, gültig seit April 2018. Ausgenommen bleibt die Gastronomie.

Daten: APA

Teilhabe





Gabu Heindl, Can Gülcü, Michael Krebs

je participe
tu participes
il participe
nous participons
vous participez
ils profitent



*French Student Poster. In English, I participate;
you participate; he participates; we participate;
you participate . . . They profit.*

Poster französischer Studierender aus:
„A Ladder Of Citizen Participation” Sherry R. Arnstein

Konfliktfelder der Teilhabe

Participation, Deregulierung

Strategische Stadtplanung

Formelle Beteiligung

Informelle Beteiligung

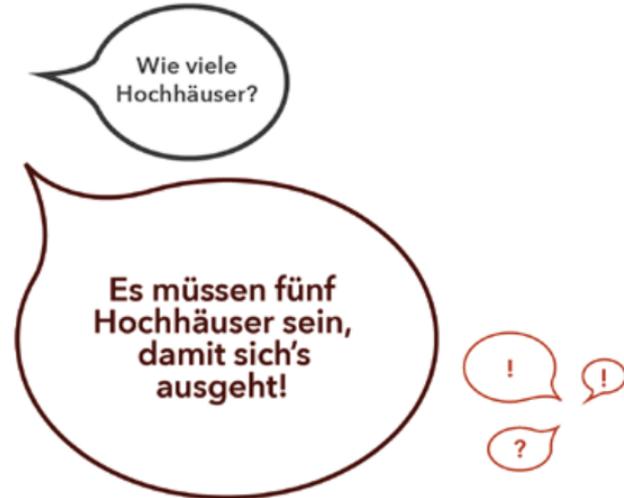
Eigeninitiativen im Stadtraum

Participation Deregulation

Bei kleinen gestalterischen Fragen gibt es wenig Mangel an Beteiligungsprozessen...



...aber je größer und lukrativer die Projekte werden, desto weniger gibt es mitzubestimmen.



Strategische Stadtplanung

Entscheidungs-
prozesse bei
Vertretungs-
anspruch
nachvollziehbar
kommunizieren

Öffentliche
Debatte zu
strategischer
Stadtplanung

Formelle Beteiligung



UVP als
Planungs-
instrument
evaluieren

Ausbau und
Einhaltung
von Rechtsan-
sprüchen auf
Beteiligung

Informelle Beteiligung



Eigeninitiativen im Stadtraum



**Utopie
Gerechte
Stadt?**

Forderungs- katalog

1. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik
2. Gemeinnützigkeit ausbauen
3. Sichere Bezahlbarkeit der Miete
4. Teilhabe am Sozialen Wohnbau für alle
5. Freiräume einrichten
6. Privatisierung öffentlicher Räume stoppen
7. Klimagerechte Stadt
8. Freier Zugang zu öffentlichen Räumen
9. Mitplanung ermöglichen
10. Alltagsteilhabe ausbauen

1. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

1.1 Ende der Spekulation mit und Monopolisierung von Grund und Boden

- Kein Verkauf von öffentlichem Boden

1.2 Gemeinnütziger Wohnbau auf öffentlichem Grund und Boden

- 100% öffentlicher, kommunaler oder gemeinnütziger Wohnbau auf öffentlichem Grund und Boden

1.3 Aktive Bodenpolitik

- Konsequente Umsetzung der Widmungskategorie "Geförderter Wohnbau"
- Soziale Bodenpolitik durch Vergabe von Boden in Erbbaurecht
- Baulandwidmungen reduzieren und zeitlich limitieren
- Progressive Grundsteuer auf Basis der realisierbaren Nutzfläche einführen
- Innenentwicklung durch Verdichtung und Siedlungsgrenzen, Leerstandsmanagement, Baulandmobilisierung und aktive Bodenpolitik
- Industrie- und Gewerbebrachen nutzen und verdichten statt Umwidmung von Grünland
- Bauplatzbezogene Nachverdichtung fördern, Umwidmung von Grün- und Landwirtschaftsflächen reduzieren
- Spekulation und Ausverkauf von kommunalem Eigentum stoppen
- Baulandumlegungen zur Unterstützung von proaktivem Städtebau
- Ungenutzte Grünzonen für Freiraumnutzung öffnen

1.4 (Re-)Kommunalisierung des Bodens

- Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand schaffen
- Aktiverer Grunderwerb durch Gemeinde
- Umsetzung des Bodenbeschaffungsgesetzes, das u.a. Enteignung ermöglicht

1.5 Widmungsgewinne für öffentliche Infrastruktur abschöpfen

- Faire Beiträge für Grundeigentümer*innen bei Wertsteigerungen durch öffentliche Entwicklung
- Mehrwertabgabe (Planwertabgabe) für „leistungslose“ Umwidmungsgewinne mit Zweckwidmung für öffentlichen Raum und öffentliche Infrastruktur

2. Gemeinnützigkeit ausbauen

2.1 Ausreichend sozialen Wohnbau schaffen

- Vorrang für gemeinnützigen Wohnbau
- Bodenbereitstellung für gemeinnützigen Wohnbau verstärken: nur mehr Stadt Wien oder Gemeinnützige sollen öffentliche Grundstücke mit geförderten Mietwohnungen bebauen
- Geförderten Wohnbau in hoher Qualität bereitstellen, um den Anteil von Wiener*innen mit Wohnkostenüberbelastung zu senken
- Re-Kommunalisierung von Immobilien durch gezielten Rückkauf
- Städtisches Vorkaufsrecht; Vorrang für Vergemeinschaftung bei Veräußerungen
- Transparenz von Baukosten und Mietpreis-Erstellung

2.2 Stärkung der Gemeinnützigkeit von geförderten Wohnungen

- Gemeinnützigkeit dauerhaft festschreiben und neu stärken
- Ausfinanzierten Bestand nur sozial vergeben

2.3 Keine Privatisierung geförderter Wohnungen

- Keine Privatisierung von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind
- Kaufoption von GBV-Wohnungen abschaffen
- Kein Abverkauf von Wohnungen nach Förderungsablauf

2.4 Wohnbauförderung erneuern

- Keine Förderung für gewerbliche Akteur*innen
- Zweckbindung der Wohnbauförderung und der Rückflüsse aus Wohnbaudarlehen
- Öffentliche Mittel an Qualitätskriterien knüpfen
- Förderung auf Mischfunktionen ausweiten: Stadthäuser statt monofunktionale Wohnbauten

2.5 „Eigentumsverpflichtung“ stärken / Leerstand nutzen

- Leitfaden zur Leerstandserhebung erarbeiten
- Leerstandsabgabe einführen
- Aktualisierung des Wohnungsanforderungsgesetzes zur Anforderung von leerstehendem Wohnraum
- Erhaltungs- und Ökologisierungspflichten

2.6 Umverteilung von Vermögen

- Einrichtungen von Allgemeininteresse vergesellschaften und Kontrolle durch Bürger*innen schaffen
- Progressive Besteuerung gewerblicher Investor*innen, um Infrastrukturleistung für eine bezahlbare Stadt zu ermöglichen.

3. Sichere Bezahlbarkeit der Miete

3.1 Bezahlbarkeit

- Stärkung des Mieter*innenschutzes
- Mietzinsbeschränkung im gesamten Mietwohnungsbestand
- Erweiterte Mietzinsdeckelung nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel von Wohnbauten, analog zu Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- Sicherung der Bezahlbarkeit von Miete und Energie bei Sanierungsmaßnahmen und Ökologisierung

3.2 Wohnsicherheit

- Mietrechtsgesetz erneuern, eindeutiger und nachvollziehbarer formulieren; Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes vereinheitlichen: auf alle Mietverhältnisse ausdehnen, Strafbestimmungen einführen
- Bestandsschutz stärken
- Befristung abschaffen (bis auf gut begründete Ausnahmen)
- Lagezuschlag abschaffen
- Delogierungsprävention in allen Segmenten

3.3 Zusätzliche Mietkosten senken

- Betriebskosten senken
- Grundkosten und Versicherungsprämien aus den Betriebskosten entfernen
- Keine Maklerkosten für die Mieter*innen
- Kautionsfonds einrichten

4. Teilhabe am Sozialen Wohnbau für alle

4.1 Wahlfreiheit von Wohnform und Wohnort

- Beste Lagen für Sozialen Wohnbau
- Verdrängungs- und „Entmischungs“-Monitoring einrichten
- Förderung einer Bandbreite an Wohnformen und Mitgestaltungsmöglichkeiten: vom Mieten eines Fertigpakets über die Mitgestaltung während der Planung bis hin zum Eigenbau oder Selbstausbau

4.2 Recht auf gutes bezahlbares Wohnklima

- Klimagerechte Qualitätskriterien, die nicht auf den Mietpreis aufgeschlagen werden

4.3 Ausschlusskriterien beim Zugang abbauen

- Aufenthalts- und Meldedauer sowie Familienverhältnisse dürfen kein Kriterium für Wohnraum-Vergabe sein
- Wohn-Ticket für alle
- Beendigung von Wohnungslosigkeit durch *Housing First* und Rechtsverhältnis an der Wohnung

4.4 Maßnahmen gegen Diskriminierung

- Ressourcen für soziale Räume und Freiräume
- Maßnahmen, um Ausgrenzungen und Barrieren abzubauen
- Öffentliche Stelle gegen Diskriminierung
- Mehrsprachigkeit bei Zugangsprozessen

4.5 Teilhabe erweitern

- Entwicklung eines intensivierten Teilhabeorientierten Programms für den Sozialen Wohnbau

5. Freiräume einrichten

5.1 Öffentliche Finanzierung

- Finanzierungsmodelle für kommunale Errichtung und Erhaltung von öffentlichem Raum
- Ressourcen in der Wohnbauförderung für soziale Räume und Freiräume bereitstellen

5.2 Einrichtung von Öffentlichkeit

- Adäquate qualitätsvolle öffentliche und konsumzwangfreie Räume in allen Bezirken
- Zusätzliche Erholungsräume entsprechend Bevölkerungszuwachs schaffen
- Verpflichtende Erfassung und Einbezug von Anforderungen an öffentlichen Raum in Bauprojekten
- Regeln für Herstellung, Gestaltung, Pflege, Nutzung und indirekte Inanspruchnahme des öffentlichen Raums entwickeln
- Verbot von Einfriedungen (mit Ausnahme zum Schutz von Teilöffentlichkeiten)

5.3 Öffentliche Infrastruktur

- Ausbau von öffentlicher Infrastruktur (Sitzmöbel, Spielangebote, etc.)
- Änderung der Raumverhältnisse: Verbreiterung der Gehsteigflächen und Verringerung der Privatverkehrsflächen
- Steigerung der Trinkwasserangebote im öffentlichen Raum

5.4 Qualität, Diversität, Quantität

- Nicht kommerziell genutzte öffentliche Räume erhalten, vergrößern, öffnen
- Förderung nicht-kommerzieller Diversität von städtischem Raum (verkehrsfremde Zwecke auf Straßen, nutzungs offene Räume)
- Offener Diskurs für Nutzungskonzepte, um nichtkommerzielle Ideen zu fördern und "leisere Akteur*innen" zu empowern
- Anwaltschaft für nichtkommerzielle Nutzungsansprüche übernehmen
- Stadt kinderfreundlich ausbauen: Erhöhung von Qualität und Sicherheit von Schulvorplätzen, Kindergärten, Spielplätzen
- Raum für Jugendliche schaffen
- Stärkung von Barrierefreiheit und Mehrsprachigkeit im öffentlichen Raum

6. Privatisierung öffentlicher Räume stoppen

6.1 Keine Monopolisierung von öffentlichem Raum

- Klares städtisches Bekenntnis zu öffentlichem Raum als öffentliches Gut und Verantwortung
- Kein Verkauf von öffentlichem Raum
- Eher Kurzzeit- als Langzeitverpachtungen
- Stärkung von Gemeinnutz-Verständnis

6.2 Sozial- und klimagerechter Städtebau

- Öffentlicher Raum ohne Konsumzwang
- Planung von Wohnbau nur inklusive gutem Wohnumfeld - und die Schaffung von gutem Wohnumfeld nicht ohne ausreichend leistbaren Wohnraum
- Nähe und Erreichbarkeit von Erholungsgebieten für alle
- Gerechte Grünraumverteilung: Erweiterung der Grünraumflächen in unterversorgten Bezirken
- Stärkung von städtebaulichen Planungsprozessen mit Schwerpunkt Öffentlicher Raum

7. Klimagerechte Stadt

7.1 Klimagerechter Umbau des Stadtraums

- Grünraum-Monitoring: Grünräume sichern, stärken, ausbauen
- Freihalten / Ausbauen von Frischluftschneisen
- Schutz vor Überhitzung: z.B. durch ausreichende Begrünung, Beschattung und Belüftung, adäquate Materialwahl und Begrünungsmaßnahmen
- Steigerung der Überschirmung von Geh- bzw. Aufenthaltsflächen durch Bäume
- Vermehrung der Springbrunnen/Wasserflächen im öffentlichen Raum

7.2 Versiegelungsgrad reduzieren

- Aktive Entseigelungsmaßnahmen fördern
- Reduktion von Asphaltflächen, Schwammstadtkonzepte fördern
- Einführung einer verbindlichen städtebaulichen Kennziffer Grünflächenfaktor: Bewertung eines Vorhabens nach ökologischer Dichte und Nutzbarkeit (mit sozialen Kriterien)

7.3 Klimagerechte Mobilitätspolitik

- Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes
- 80% der Wege der Wiener*innen mit öffentlichem Verkehr, Rad oder zu Fuß bis 2025
- Öffentlichen Verkehr ausbauen, damit Menschen nicht auf Auto angewiesen sind
- Fahrradfreundliche Stadt: Radnetz, Radabstellanlagen, Radwegbreiten weiterentwickeln
- CO₂-Emissionen des Verkehrssektors netto auf null reduzieren
- Kfz-Verkehr soll für Umwelt- und Klimafolgekosten aufkommen

7.4 Innovative Straßenraumkonzepte

- Straßenrückbau zugunsten Gestaltung für Aufenthaltsqualität
- Mehr Platz für Zufußgehen, öffentlichen Verkehr, Radverkehr durch Verringerung der Flächendominanz des Massenindividualverkehrs
- Als sofortige Maßnahme: Verbreiterung aller Gehsteige (mind. 2m), direkte Wege und ansprechende Gestaltung
- Fußgänger*innengerechten Ampelschaltungen
- Neue Straßenverkehrsordnung: vom Transit- und Parkraum zum Aufenthaltsraum mit Qualitätssicherung
- Ausbau von Fußgänger*innen- und Begegnungszonen
- Barrierefreie Verbindung von Bezirksteilen, ÖV-Knoten und wichtigen Zielen
- Entwicklung eines barrierefreien dichten Fußwegenetzes mit attraktiven Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen, Schattenspendern

7.5 Baumpflanzmaßnahmen

- Schutz für Baumbestand stärken
- Erweiterte Baumpflanzoffensive für Wien
- Baumpflanzverpflichtung statt Stellplatzverpflichtung: bei Neubauten pro Wohnung einen Baum zu pflanzen (anstelle einer Stellplatzerrichtung)

8. Freier Zugang zu öffentlichen Räumen

8.1 Recht auf gutes Wohnumfeld

- Zugang zu hochwertiger Baukultur und Stadtästhetik unabhängig vom Einkommen
- Flächendeckende Versorgung aller Bürger*innen mit Grün- und Freiräumen
- Freiräume für Kunst und Kultur bereitstellen
- Ausreichend Beschattung und Schattenplätze

8.2 Freiraumschutz

- Schutz des Grüngürtels und generell bestehender Grünflächen (z.B. des Praters in seinem bestehenden Umfang)
- Freihalten der Grünräume von Kraftverkehr und Lagercontainern (Bsp. Hauptallee)
- Sicherung und Ausbau von wohnungsnahen Grün- und Freiräumen für unterschiedliche Zielgruppen

8.3 Zugang für alle gewährleisten

- Sicherung von wohnungsnahen Grün- und Freiräumen für unterschiedliche Zielgruppen
- Kinder- und Jugend-freundliche Stadt auf Basis der Kinderrechte
- Öffentlichen Raum öffnen für künstlerische Nutzungen
- Weiterentwicklung von Veranstaltungsgesetz und Straßenkunstverordnung
- Gleichwertige Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten für Frauen, LGBTQ+ und Männer unterschiedlicher Lebenslagen und Herkünfte
- Uneingeschränkte Nutzung für Kinder, Jugendliche, ältere Personen und Menschen in Betreuung
- Stopp: *racial profiling* - rassistische Polizeikontrollen, Bettelverbote, polizeiliche Vertreibung von Bettelnden, Einsatz privater Sicherheitsdienste gegen Bettelnde im öffentlichen Raum

9. Mitgestaltung ermöglichen

9.1 Transparenz und Information

- Frühzeitige und vollständige Information über alle Vorhaben, die der landes- oder gemeinderechtlichen Kompetenz unterliegen
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, städtebauliche Wettbewerbe, kooperative Verfahren, städtebauliche Leitbilder und Zielgebiete der Stadtentwicklung auf einer Vorhabenliste bündeln
- Transparenz und klare Richtlinien für Beteiligungsprozesse
- Planungsstand von städtebaulichen Vorhaben frühzeitig und transparent darstellen
- Veröffentlichung aller Beilagen wie Gutachten, Studien, Referenzen etc. mit dem Plandokument
- Stellungnahme von Bezirk erst nach Frist für allgemeine Stellungnahme und Bereitstellung aller Stellungnahmen für den Bezirk
- 3D Modell von Wien, mit Darstellung der Planungsvorhaben
- Planungen als 3D Modell im Vienna GIS

9.2 Strategische Teilhabe ermöglichen

- Planungsziele gemeinsam mit Öffentlichkeit generieren
- Mehr Mitsprache bei der Erstellung des Stadtbudgets
- Beteiligungsmöglichkeiten bei Budgetierung öffentlicher Mittel
- Beteiligungsleitlinien und Partizipationsstandards mit den Bewohner*innen Wiens weiterentwickeln
- Qualitätssicherung einrichten
- Beiräte und Arbeitsgruppen für Beteiligung einrichten

9.3 Teilhabeprozesse weiterentwickeln

- Umfassende Demokratisierung auf allen Ebenen: in Unternehmen, bei öffentlichen Dienstleistungen, bei Budgetentscheidungen
- Teilhabemöglichkeiten aller, die hier leben, fördern
- Rechtliche Verankerung der partizipativen Demokratie in der Stadtverfassung
- Direkter Draht zwischen politischer Entscheidung und Alltagswelt bzw. Politik und Bevölkerung
- Steigerung der Beteiligungsverfahren zum öffentlichen Raum und des Interesses an Partizipation

9.4 Teilnahme demokratisieren

- Berücksichtigung und ausgewogenes Verhältnis zwischen vielen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
- Ortskenntnis und Kreativität von Bürger*innen für höhere Qualität und Identität von Grün- und Freiräumen einbinden
- Schwerpunkt auf Gruppen legen, die meist wenig Gehör finden
- Vorschläge ernst nehmen (Bsp.: halbjährliches Jourfixe mit Evaluierung des Veranstaltungskonzepts an der Kaiserwiese)

9.5 Barrieren abbauen

- Kinderbetreuung organisieren
- Bezahlung von Mitarbeit
- Generelle Barrierefreiheit

10. Alltagsteilhabe ausbauen

10.1 Planungsverantwortung

- Gerechtigkeitsorientierte Stadtplanungsparameter definieren
- Freiräume für Teilhabe sichern

10.2 Verantwortung abgeben

- Teilhabeformen und Selbstverwaltung fördern
- Gemeinsam nutzen, was allen gehört: Land, Wasser, etc. als Commons
- Raum schaffen für Eigeninitiative
- Selbstorganisation und zivilgesellschaftliches Engagement sind willkommene Ergänzungen etablierter Strukturen
- Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur stärken
- Möglichst viel Aneignung für möglichst viele

10.3 Unterstützung kollektiver, nicht-profitorientierter Bauvorhaben

- Unterschiedliche Lebensmodelle ermöglichen, kleinen Initiativen die Chance geben, Wohnmodelle zu entwickeln
- Selbstorganisation bei gemeinschaftlichem Wohnen

10.4 Gestaltungsteilhabe im anonymen Wohnbau

- Ein Teilhabe-orientiertes Gemeindebauprogramm entwickeln
- Hausverwaltung Neu: Möglichkeiten für Selbstbestimmung und Selbstverwaltung im Wohnbau schaffen
- Diversität, Inklusion, Selbstorganisation, gemeinschaftliches Wohnen im Sozialen Wohnbau

10.5 Teilhabe durch Befähigung

- Agentur für Baukultur zur Bildung, Beratung und Vermittlung gründen
- Baukultur-Unterricht in Schulen stärken

GERECHTE

STADT

MUSS

SEIN!

GERECHTE

STADT

MUSS

SEIN!

GERECH

S

MUSS

SE

CHTE

STADT

SEIN!

GERECHTE

STADT

MUSS

SEIN!

GERECHTE

STADT

MUSS

SEIN!

