

Gaal/Chorherr: Novelle der Wiener Bauordnung geht heute in die Landesregierung

Utl.: Interne und externe Begutachtung wurden abgeschlossen; nun liegt ein gültiger Entwurf vor =

Wien (OTS) - Im Zentrum der Novelle steht die Sicherung des leistbaren Wohnens in Wien.

„Mit der neuen Widmungskategorie ‚geförderter Wohnbau‘ schieben wir Grundstückspekulationen einen Riegel vor und mobilisieren Bauland für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen. Schnellere und kostengünstigere Verfahren, Maßnahmen zum Schutz des Klimas, die flexiblere Handhabung der Stellplatzverordnung sowie das Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke bilden weitere wichtige Eckpunkte der Novelle“, so Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Gemeinderat und Grünen-Wohnbausprecher Christoph Chorherr.

Die Novelle der Wiener Bauordnung soll am 29. November im Wiener Landtag beschlossen werden. Die Bestimmungen zur neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ treten 3 Monate nach der Kundmachung der Novelle in Kraft.*****

Zwtl.: DIE WESENTLICHEN ECKPUNKTE DER NOVELLE

Neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“

Diese Flächen müssen überwiegend für den geförderten Wohnbau genutzt werden.

Begrenzung des Verkaufspreises von 188,- Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche. Auf Förderungsdauer (40 Jahre) soll dieses Grundkostenlimit eingefroren und die Wohnungen weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden können.

Grundbücherlich erfasstes Veräußerungsverbot der Wohnungen zu Gunsten des Landes Wien: Das bedeutet, dass die Stadt Wien im Verkaufsfall ihre Zustimmung geben muss.

Durch die Förderungsdauer soll im Zusammenhang mit dem Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien sichergestellt werden, dass die/der KäuferIn der Wohnung auch anlässlich des Mietkaufs (z.B.

nach 10 Jahren wird Eigentum an der Mietwohnung erworben) durch einen Weiterverkauf keinen Spekulationsgewinn erwirtschaftet bzw. die Wohnung nur im Sinn des Förderungsrechtes weiter vermietet werden darf (im Jahr 2018 zu 4,87 Euro pro m² WNF1). Das Veräußerungsverbot erstreckt sich auf die Zeit der Förderdauer.

Die gewinnoptimierte Veräußerung soll überdies durch Übernahme der Kaufpreisbildungsvorschrift nach dem WGG verhindert werden.

Vereinfachung, Beschleunigung & Kostenreduktion bei Verfahren:

Vereinfachtes Verfahren für kleinere Bauführungen: bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie kleineren Bauvorhaben (Bauklasse I, bebaute Fläche von max. 150 m²) soll es künftig ein vereinfachtes Verfahren geben. Die Bestätigung eines Ziviltechnikers ist nicht mehr notwendig, Häuslbauer ersparen sich damit einige tausende Euro.

Die Information wird verbessert: NachbarInnen müssen in Zukunft nachweislich (also per RsB Brief oder eingeschriebenem Brief) informiert werden. Wenn sie innerhalb der gesetzlichen Frist einen Einwand haben, werden sie zur Partei und eine Bauverhandlung wird angesetzt.

Bloße Anzeigepflicht: künftig auch dann, wenn die Änderung der äußeren Gestaltung eines Gebäudes lediglich unwesentlich ist (bisher galt dies nur, wenn gar keine Änderung der äußeren Gestaltung erfolgte - ansonsten war eine Bewilligung erforderlich).

Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung:

Auflassung von nicht benötigten Pflichtstellplätzen: die Verpflichtung soll entfallen, sofern dies sachlich begründet wird. 1 Abstellplatz/100 m² Wohnnutzfläche muss jedoch vorhanden sein.

Stellplatzverpflichtung bei Sanierungen mit DG-Ausbau: bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung soll die Berechnung der Stellplatzverpflichtung so erfolgen, dass keine Schlechterstellung zu der Regelung vor der Novelle 2014 (Gegenrechnung von zusammengelegten Wohnungen und neu geschaffenen Wohnungen) besteht.

Verbot von kurzfristigen Vermietungen zu Beherbergungszwecken:

Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen: die gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke (z.B. Airbnb) steht mit der Widmung „Wohnung“ nicht im Einklang.

Nicht erfasst sind Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“.

Deutlich verbesserter Schutz für Gebäude mit Baujahr vor 1.1.1945 (bereits in Kraft):

Technische Abbruchreife: Die „technische Abbruchreife“ soll künftig nur dann vorliegen, wenn sich die Instandsetzung des Bauwerkes als technisch unmöglich erweist (was de facto zu einer Abschaffung der „technischen Abbruchreife“ führt).

„Schutzzoneninseln“: Künftig können auch einzelne Gebäude als Schutzzonen ausgewiesen werden.

Abbruch von Gebäuden: Voraussetzung für den Start der Abbruchtätigkeit soll eine Bestätigung des Magistrats (MA 19) sein, dass kein öffentliches Interesse am Erhalt des Bauwerks besteht. Kann eine solche Bestätigung des Magistrats nicht vorgelegt werden, ist für den Abbruch eine Bewilligung zu erwirken. Zwecks Erhaltung stadtbildprägender Gebäude der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit gilt das künftig auch für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden.

Verbesserter Klima- und Umweltschutz:

Beschränkung von Treibhausgas-Emissionen: Gesetzliche Klarstellung, dass die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen vorzunehmen, auch hinsichtlich der Treibhausgas-Emissionen besteht.

Steigerung der Verwendung von erneuerbarer Energie: In Wohngebäuden, in denen Heizung/Warmwasser nicht aus alternativen Systemen gespeist werden, soll die Energie aus erneuerbaren Quellen mind. 20 % des Warmwasser-Bedarfs ausmachen. Weiters sollen (Neubauten und größere Renovierungen) Aufstellung und Einbau von Heizkesseln für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig sein.

Bestimmungen über die Energieraumplanung in den Bebauungsplänen:
In Neubaugebieten sollen Zonen ausgewiesen werden können, in denen die Verwendung von klimaschonenden Energieträgern (erneuerbare Energieträger, Abwärmenutzung etc.) vorgesehen ist.

Ladeplätze für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge: Künftig soll vorausschauend ein Durchbruch herzustellen sein. Der Platzbedarf für einen allenfalls erforderlichen 2. Trafo ist zu berücksichtigen.

Begrünung von Gebäudefronten: diese kann künftig im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Fahrradabstellplätze: Hier wird eine eindeutige Mindestanzahl von 1 Stellplatz/30m² Wohnnutzfläche festgesetzt. Diese können künftig auch außerhalb des Gebäudes - etwa unter einem Flugdach - errichtet werden.

Begrenzung des großflächigen Einzelhandels:

Die Ansiedelung von (produzierenden) Betrieben im Industriegebiet sowie im gemischten Baugebiet - Betriebsbaugebiet wird z.T. dadurch erschwert, dass diese Flächen aufgrund einer höherer Zahlungsbereitschaft vermehrt an Einzelhandelsunternehmen vermietet bzw. verkauft werden. Zur Absicherung von Produktionsstandorten soll somit auf diesen Flächen bereits bei 1.000 m² Verkaufsfläche eine Widmung für Einkaufszentren erforderlich sein.

Mindestgröße von Wohnungen:

Die im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehene Reduzierung der Mindestgröße von Wohnungen von bisher 30 m² auf künftig 25 m² sowie die ebenfalls geplante Aufhebung der bisher verpflichtenden Trennung von Bad und Toilette in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist im aktuellen Gesetzentwurf nicht mehr enthalten. (Schluss) da

~

Rückfragehinweis:

Christiane Daxböck

Mediensprecherin Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal

Tel.: 4000-81869

E-Mail: christiane.daxboeck@wien.gv.at

Katja Svejkovsky

Pressesprecherin Die Grünen

Tel.: 4000/81814

E-Mail: katja.svejkovsky@gruene.at

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/174/aom>

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0070 2018-10-16/10:20

161020 Okt 18

Link zur Aussendung:

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20181016_OTS0070