

„Leistbares Wohnen für alle“, Wohnquartier, Teppichsiedlung aus Fertighäusern Zusammenfassung vom 13.11.2014 > was war bisher?

- Stark verdichtete Siedlung mit Gartenhofhäusern, Flachbauten. Hohe Effizienz, Ökonomie. Möglichst viele Wohneinheiten (WE) für je 1-2 Personen. 10% barrierefrei. Pro WE ein PKW-Stellplatz. Für jede WE außen ein unbeheizter Abstellraum, versperrbar, mind. 5m² und Eigengärten, je mind. 24m², in Nord/Süd-Richtung mit Mindesttiefe 6m wegen Besonnung.
- Billige Reihenhäuser, Fertigteilbauweise, maximal hoher Vorfertigungsgrad, sehr günstige Mieten, als Modulhäuser, je mit einer Wohnnutzfläche von knapp weniger als 50 m² (§5 EAVG 2012). Die Aufgabenstellung hat industriespezifischen bzw. gewerblichen Charakter.
- „Bauplatz Nord“, eben, 25.035m², „ungeregeltes Bauland“ in NÖ – südlich von Wien.
- 2-3 Müllplätze/ Müllinseln sowie grob ca. 600m² Kinderspielplatz (NÖ Spielplatzgesetz). Aufwand für Zufahrts- u. Zugangswege gering halten, Oberflächen nicht versiegelt sondern befestigt. Lichtraumprofil (Angriffswege Feuerwehr) mit Mindestbreite 4m, Hydranten alle 60m.
- Bebauungsstudie 1:1000 farblich, Konzepte für Erschließung, Wegeführungen und Grünräume. Konzepte, Studien, Pläne einheitlich im A3 Hochformat (Beschriftungen, Legende, Nordpfeil). Max. 4 verschiedene Grundrisse/Typen auswählen, nicht mehr.
- Grundrisse nach Absprache ändern/ anpassen und Zeichnungen als Entwurfsplan im M- 1:200 anfertigen: Grundriss, 1-2 Schnitt(e), 2-3 Ansichten, mit Berechnungen. Format A3 hoch.
- in vereinfachten Plandarstellungen SW, mit Raumwidmungen und Raumgrößen, Möblierung, nur Hauptmasse (in cm) kotieren. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auf 1 Seite A4.
- Aufstellung d. Wohnnutzflächen WNFL, Bruttogeschossfläche BGF, Garten u. Parzelle in Tabelle.
- **Beispiel siehe** Link http://www.bauberufe.eu/images/doks/Beispiel_Siedlung.pdf
- Bebauungsplan **M-1:1000** mit Farblegende, Typenverteilung, Wege, Grün- und Verkehrsflächen, im A3 Hochformat, mit Nordpfeil und Maßstableiste
- Draufsicht-Beschattungsplan M-1:1000 SW

Diese Schritte wurden in Kleingruppen bis dato im Wesentlichen erarbeitet.

So geht es weiter: „next steps“

- Chefkorrekturen im ZS 213: **7BHA am 17.11.** ab 17:15Uhr und **7BHC am 18.11.** ab 17:15Uhr.
- Verbesserungen
- Einfaches Baumassenmodell 1:500 (schlicht weiß, bzw. natur, Nordpfeil, Beschriftung), einheitlich auf stabiler Grundplatte im A2 Hochformat
- Konzept für Haustechnik, Überprüfung der Flächenaufstellungen, Berechnungen
- Präsentation am 15.Jänner 2015.

"Leistbares Wohnen für alle"		Albadri	Baglayan	Cinar Ö	Dugonjic	Ilagan	Bayer	Hofmann	Kovacevic	Dragila	Dolezal	Dogan	Diezl	Haddad	Takhaev	Rathammer	Riha	Mutzbauer	Pernat	Stottan	Müller M.	Sahiner	Wöber	Vukovic	Schmied	Rottensteiner	Pumachagua	
Nr	Jobs	7BHA, Gruppe 2					7BHA, Gruppe 3					7BHA, Gruppe 4					7BHC					7BHC						
3	Siedlung, Struktur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	Anzahl Modulhäuser (WE)		✓				✓	✓							✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Anzahl PKW-Stellplätze				✓		✓	✓	✓	✓					✓											✓	✓	✓
5	Abstellräume mind. 5m²						✓	✓							✓											✓	✓	✓
6	Eigengärten, mind. 6m Tiefe						✓	✓							✓											✓	✓	✓
8	Kinderspielplatz						✓	✓							✓											✓	✓	✓
	Müllinseln, Anzahl	✓					✓	✓							✓											✓	✓	✓
	Bebauungsstudie 1:1000		✓				✓	✓	✓	✓					✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	Erschließungen	✓	✓				✓	✓	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓
	Wegeführungen, Hydranten						✓	✓							✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Grünräume						✓	✓							✓											✓	✓	✓
12	alle Blätter im A3 Hochformat																									✓	✓	✓
13	Typenwahl												✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓
	10% barrierefrei												✓			✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓
	Entwurf Grundrisse 1:200						✓	✓	✓	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓
14	Schnitte																									✓	✓	✓
	Ansichten																									✓	✓	✓
	Berechnungen				✓																					✓	✓	✓
15	Bau-/Ausstattungsbeschr.																									✓	✓	✓
	Wohnnutzflächen																									✓	✓	✓
16	Bruttogeschoßflächen																									✓	✓	✓
	Gartenflächen																									✓	✓	✓
	Parzellengrößen																									✓	✓	✓
	Bebauungsplan M-1:1000		✓				✓	✓	✓	✓																✓	✓	✓
	Farblegende						✓	✓	✓	✓																✓	✓	✓
	Nordpfeil, Maßleiste, Beschriftung						✓	✓	✓	✓																✓	✓	✓
	Planübersicht Typenverteilung																									✓	✓	✓
	Fahrwege (rot)																									✓	✓	✓
18	PKW-Stellplätze (orange)																									✓	✓	✓
	Gehwege (gelb)																									✓	✓	✓
	Grünflächen																									✓	✓	✓
	Spielplätze																									✓	✓	✓
	Flächenberechnungen																									✓	✓	✓
	alle Blätter im A3 Hochformat																									✓	✓	✓
19	Beschattungsplan 1:1000 SW																									✓	✓	✓
20	Baumassenmodell 1:500																									✓	✓	✓
	Zwischenpräsentation																											
	Zwischenabgabe																											
	Präsentation Jänner 2015																											

"Nr." bezieht sich auf Zusammenfassung vom 9.10.2014

„Leistbares Wohnen für alle“

Fragestellungen

- ? Gemeinschaftsheizung, BHKW, Contracting - oder Einzelheizungen?
- ? Waschküche/Trockenraum für alle – oder Waschmaschine je WE
- ? Sozialraum für gemeinschaftliche Aktivitäten?

Projektschwerpunkte

Siedlungsstruktur

Bebauungskonzept
Außenräume, Grünräume
Nutzungsvielfalt

Erschließung

ruhender Verkehr, PKWs
Wegenetz
Müllinseln, Hydranten

Wohneinheiten

Typen, Grundrisse
Nutzungsvielfalt, Nutzungsneutralität
Eigengärten

Kommunikation

Spielplätze, Kinder
Gemeinschaftseinrichtungen, WAKÜ
Schutz der Privatheit, Rückzugsmöglichkeiten

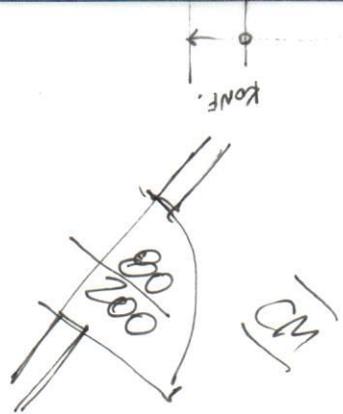
Bautechnologie

Fundierung, Bauweise
Vorfabrikation, Transportbreiten
Maßnahmen zur Kostenreduktion

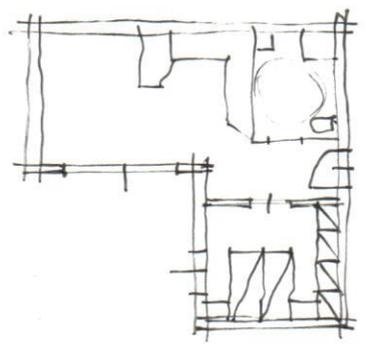
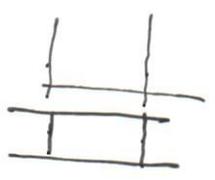
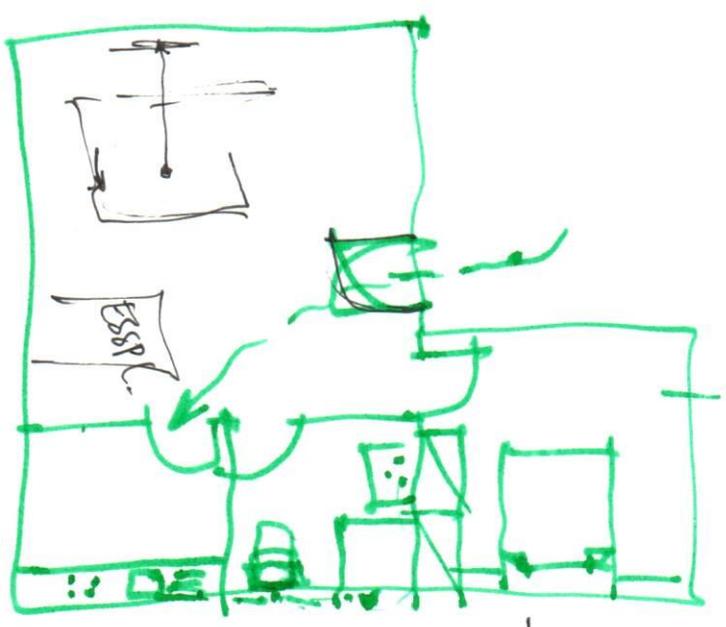


Kompetenzen

Erfassung und Anwendung des Themas, Durchführung der Aufgabe	Eigenständigkeit	Selbstständige Anwendung des Wissens und Könnens	Note
Anforderungen werden in weit über das Wesentliche hinausgehendem Ausmaß erfüllt	liegt deutlich vor	Innovationspotential und Experimentier- freudigkeit liegen vor	Sehr gut (1)
Anforderungen werden in über das Wesentliche hinausgehendem Ausmaß erfüllt	merkliche Ansätze sind erkennbar	liegt nach entsprechender Anleitung vor	Gut (2)
Anforderungen werden in den wesentlichen Bereichen zur Gänze erfüllt	Mängel bei der Aufgabenbewältigung werden durch merkliche Ansätze ausgeglichen		Befriedigend (3)
Anforderungen werden in den wesentlichen Bereichen überwiegend erfüllt			Genügend (4)
Anforderungen werden nicht einmal in den wesentlichen Bereichen überwiegend erfüllt			Nicht genügend (5)

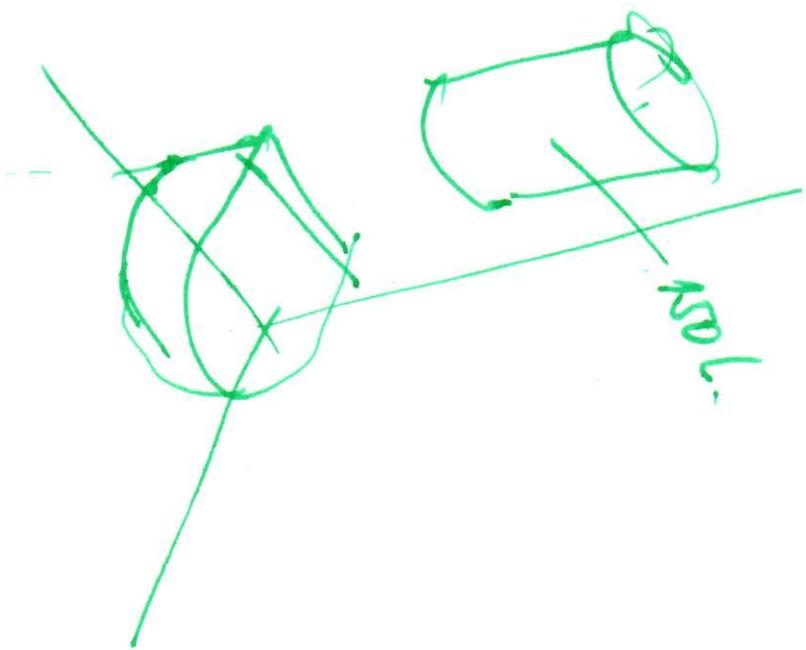


200



TYP 5

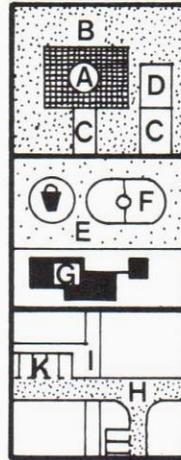
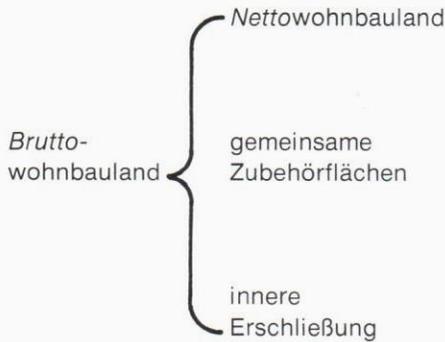
A
B
ITALIEN
TOSCANA
PARIS



PARETO

4.10.4 GRUNDBEGRIFFE, DICHTEWERTE

(1) Wohnbauland



- A – überbaute Grundstücksfläche
 - B – nicht überbaute Grundstücksfläche
 - C – grundstückseigene Zuwege
 - D – grundstückseigene Einstellplätze
- überwiegend den Bedürfnissen des Bezugsgebietes dienende
- E – Grünflächen
 - F – Spiel- und Sportplätze
 - G – Versorgungseinrichtungen
- Flächen für
- H – fließenden (Fahr-)Verkehr
 - I – Fußgängerverkehr
 - K – ruhenden Verkehr

- (2) *Wohndichte* = Einwohner/Hektar (EW/ha)
 a) bezogen auf *Bruttowohnbauland* = *Bruttowohndichte*
 b) bezogen auf *Nettowohnbauland* = *Nettowohndichte*.
- (3) *Besiedlungsdichte* = Einwohner/Hektar (EW/ha)
 bezogen auf das Gesamtgebiet einer Gemeinde, einer Stadt, einer Region. Sie schließt bebaute, zu bebauende Flächen, Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ein.
- (4) *Wohnungsdichte* = Wohneinheiten/Hektar (WE/ha)
 a) bezogen auf *Bruttowohnbauland* = *Bruttowohndichte*
 b) bezogen auf *Nettowohnbauland* = *Nettowohndichte*.
- (5) *Wohnungsbelegungsziffer* = Einwohner/Wohneinheit (EW/WE)
 durchschnittliche Anzahl von Personen, die gemeinsam in einer Wohnung untergebracht sind (Haushaltsgröße).
- (6) *Wohnfläche* = anrechenbare Grundfläche der Räume einer Wohnung (nach DIN 283)
 durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (qm/EW) = Werte können erheblich differieren, abhängig von sozialer Stellung, Familien- und Altersstruktur, Wohnform
 Wohnfläche: 20–35 qm/EW
 Geschoßfläche: Wohnfläche plus 20% Zuschlag = 24–42 qm/EW.
- (7) *Vollgeschosse* = als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (BauNVO § 18).
- (8) *Geschoßflächenzahl (GFZ)* = *Summe* der Geschoßflächen im Verhältnis zur zugehörigen Grundstücksfläche (Nettobauland) (BauNVO § 20).
- (9) *Grundflächenzahl (GRZ)* = Verhältnis der *überbauten* zur *nicht überbauten* Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche der Bebauung (BauNVO § 19).

Die nach Baugebieten und Bauungsart unterschiedenen GFZ- und GRZ-Werte sind in der Baunutzungsverordnung § 17 festgelegt.

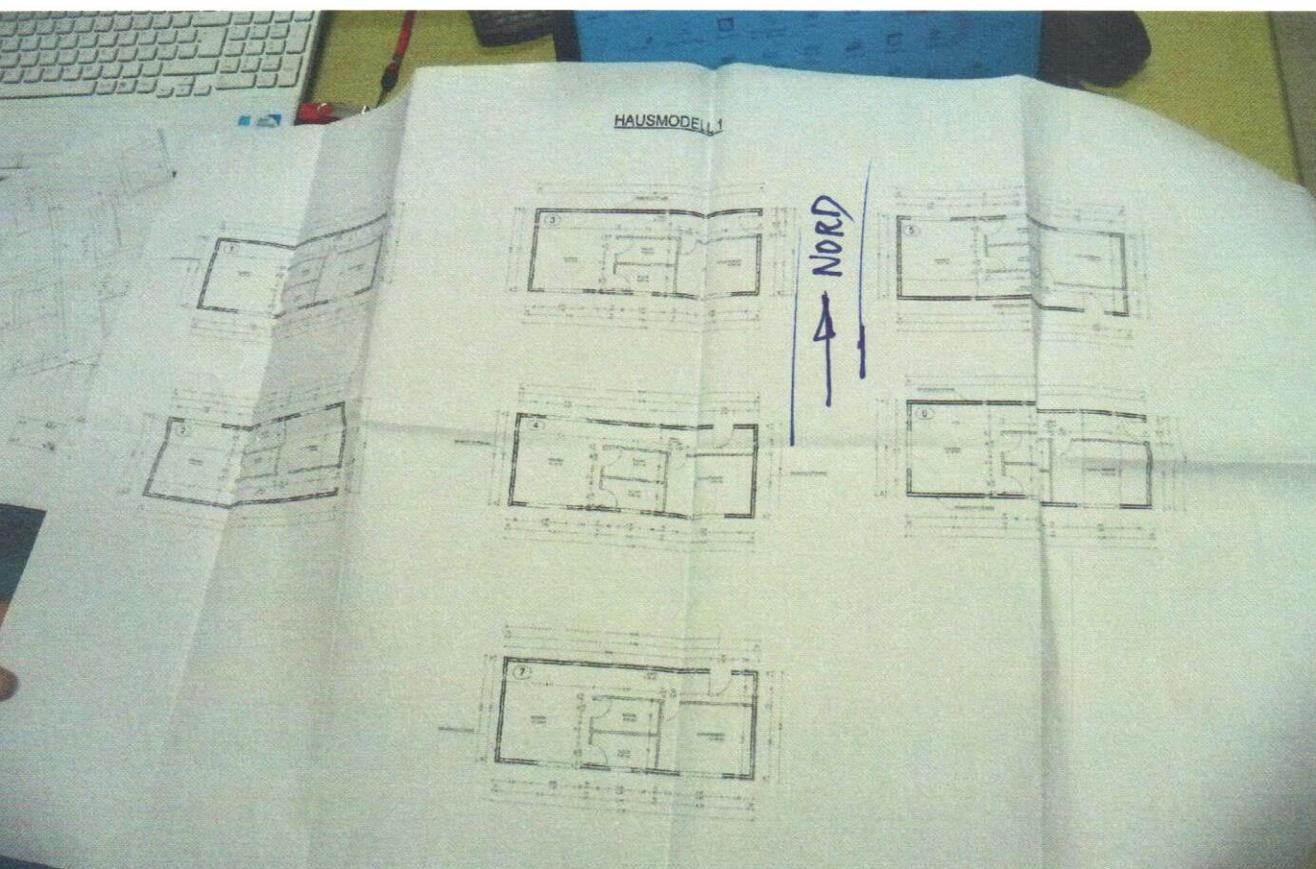
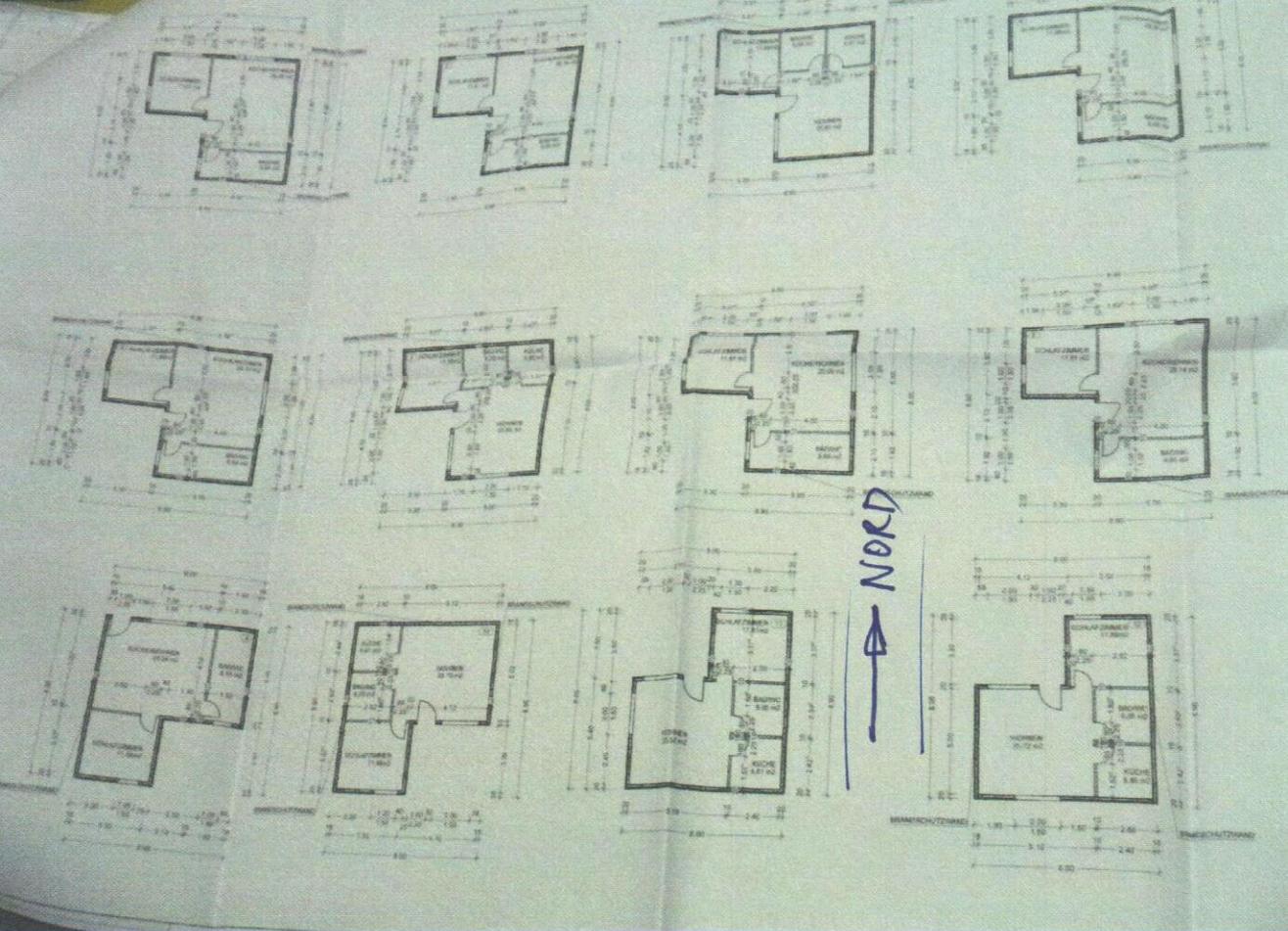


- Garten, öffentl. Grünfläche
- Haus
- Verkehrswege
- Parkplatz
- Abstellraum unbeheizt
- Müllinsel
- Radabstellplatz



VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT

VON EINEM AUTODESK-SCHULUNGSPRODUKT ERSTELLT



7 BHA:

JE GRUPPE MONTAG: 17.11.2014

MAKROANALYSE

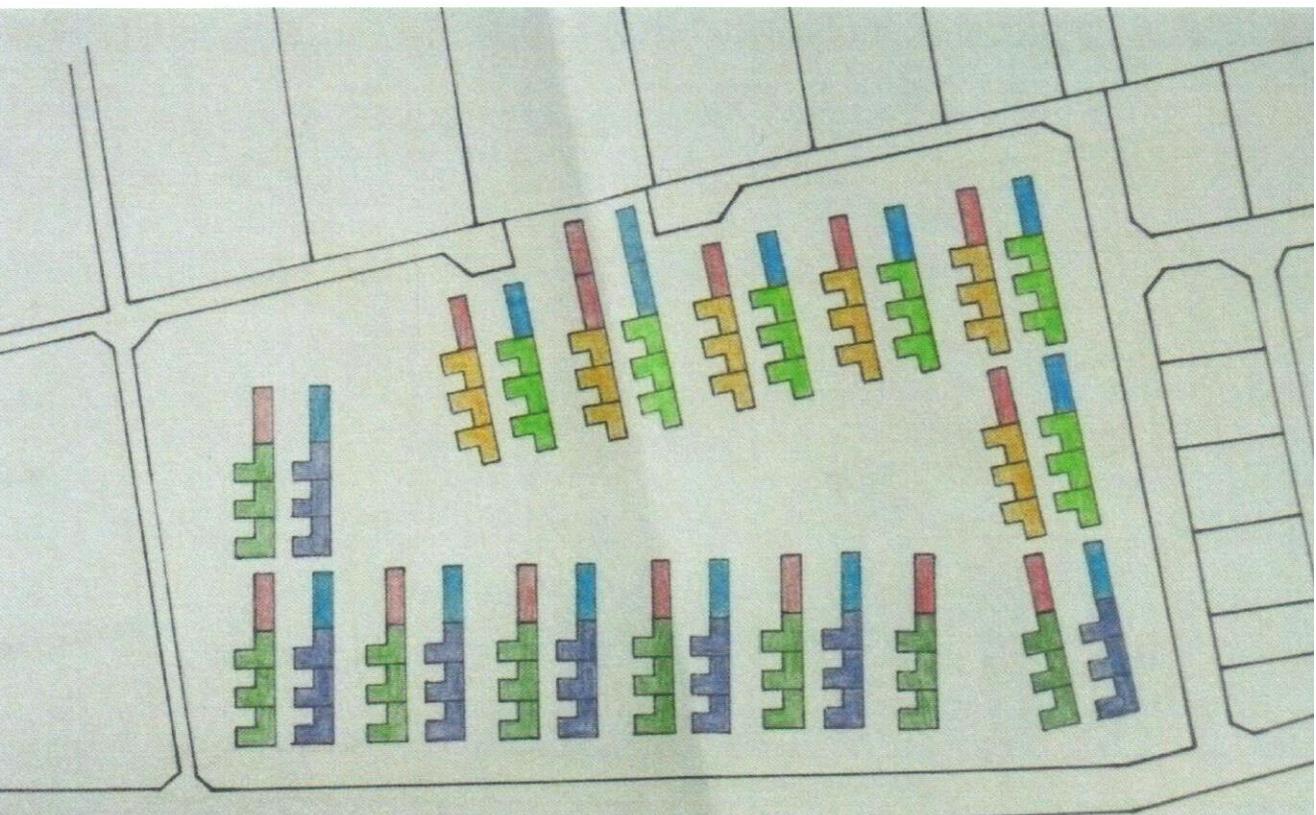
MIKROANALYSE

ENTWURFS / BEBAUUNGSKONZEPT

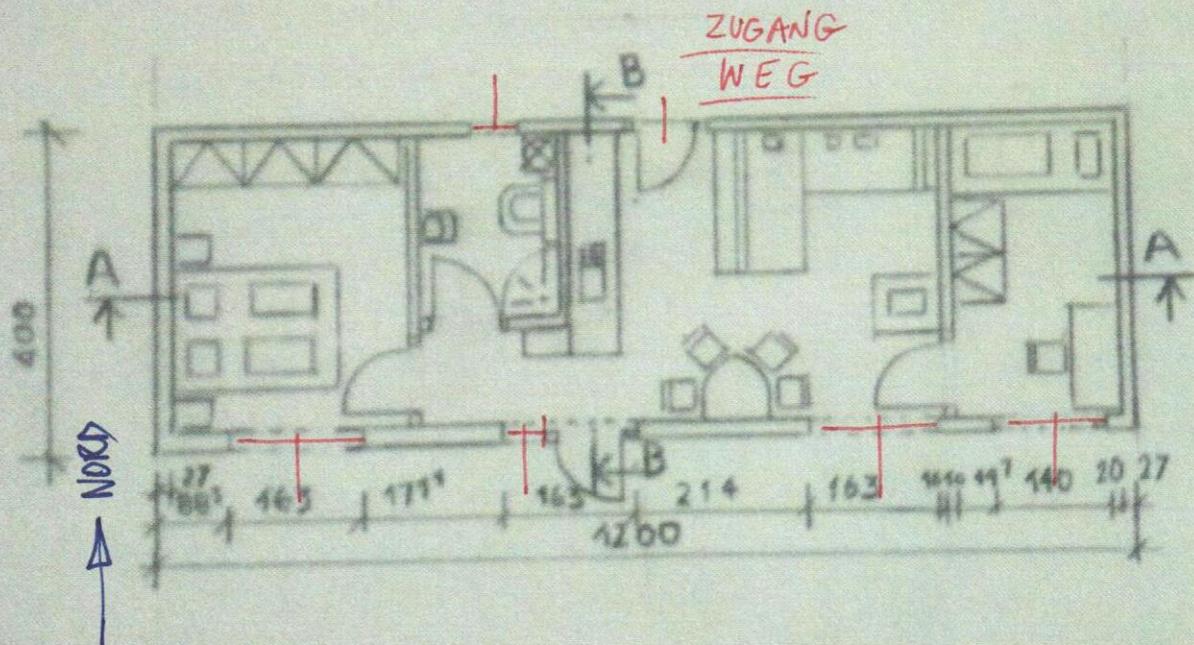
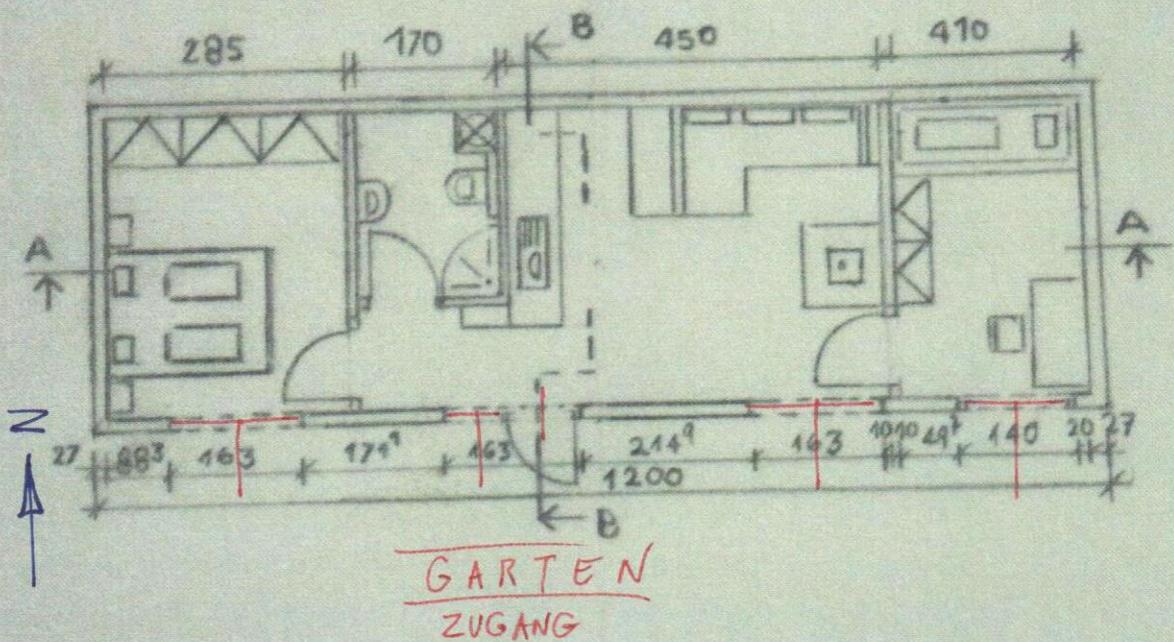
GROBKOSTENSCHÄTZUNG

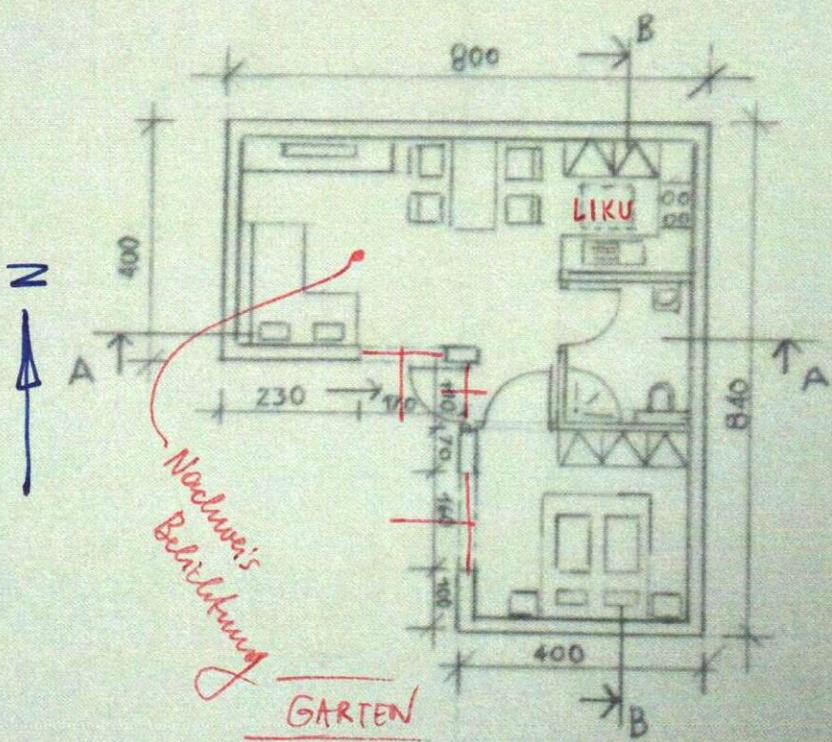
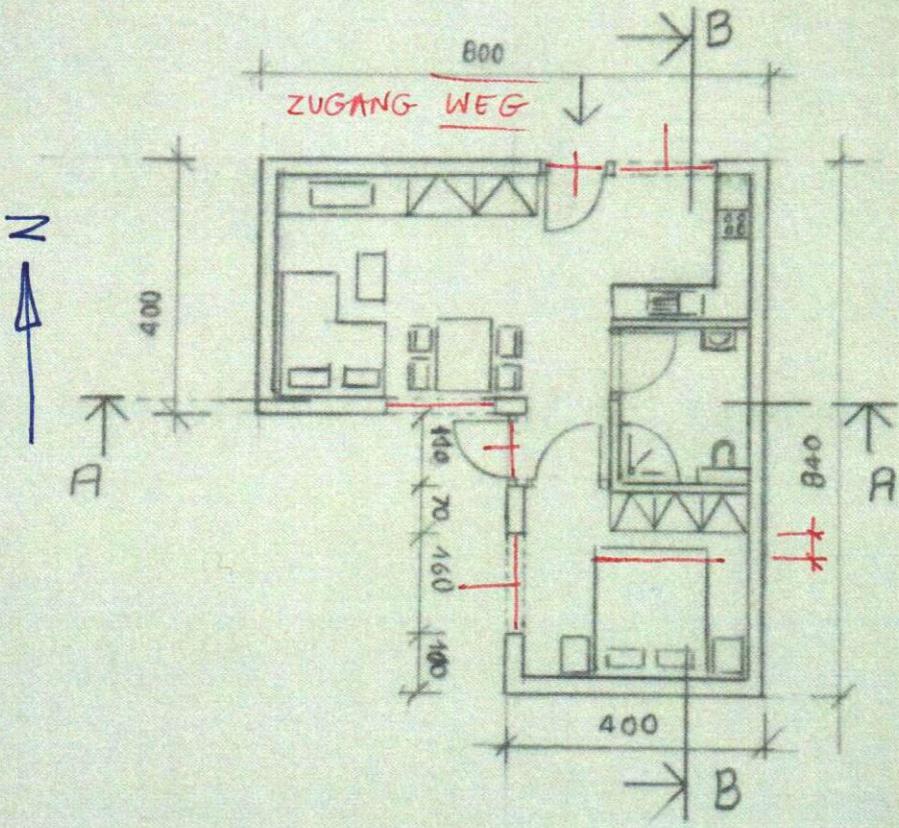
PLANUNGSTERMINPLAN

INGENIEURTECHN. GRUNDLAGEN (BASICS)



→ NORD





Quelle: Kurier.at

Adresse: <http://kurier.at/politik/inland/vergleich-rezepte-gegen-das-teure-wohnen/97.421.993>

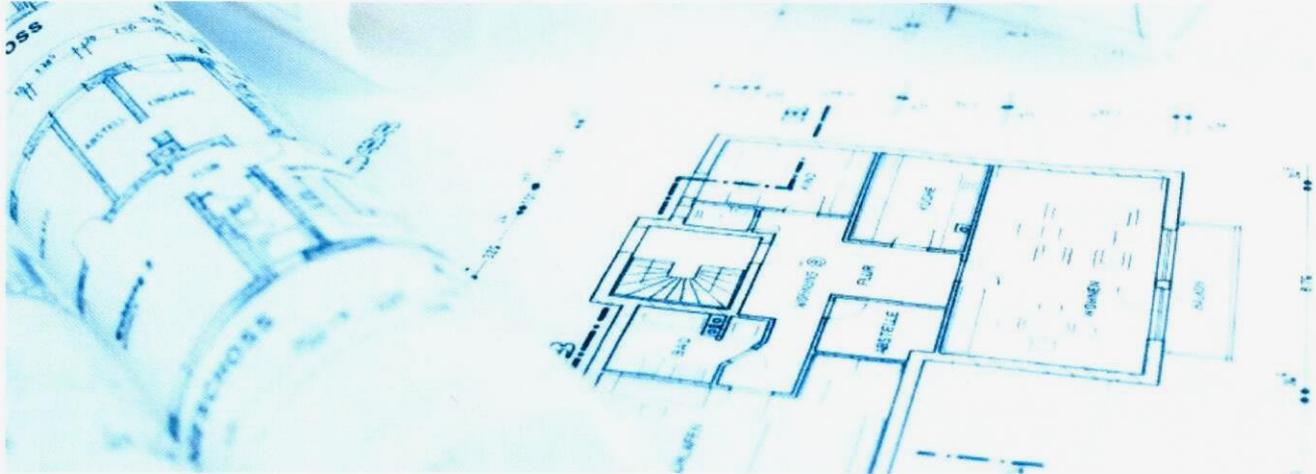
Datum: 17.11.2014, 06:48

Vergleich

Rezepte gegen das teure Wohnen

Welche Ideen international diskutiert und erprobt werden, um leistbares Wohnen zu ermöglichen.

Autor: Dr. Christian Böhmer



Ob Altbau oder Neubau: Die Wohnungssituation in den österreichischen Ballungszentren wird Jahr für Jahr angespannter. Für Neubauten fehlt es aber oft an Baugründen. - Foto: Aycatcher - Fotolia/Aycatcher/Fotolia

Die **Mietwohnung**, deren Kosten einen erklecklichen Teil des Einkommens auffressen; das Reihenhaus, das nicht leistbar ist, weil der Quadratmeterpreis weit über dem liegt, was die Familie finanzieren kann: **Wohnen** ist teuer geworden, besonders in Ballungsgebieten. Welche Möglichkeiten gäbe es, dem entgegenzusteuern? Und welche Vorschläge haben sich im Ausland bewährt?

Neue, strenger sanktionierte Mietzinsbegrenzung Arbeiterkammer und Mieterschützer kritisieren seit längerem die stark steigenden Mieten sowie die Tatsache, dass oft nur befristete Mietverträge vergeben werden. "Die eingeführte Mietzinsbegrenzung funktioniert nicht mehr", sagt Walter Rosifka von der Arbeiterkammer. Nachdem sich Ende der 70er-Jahre die Einteilung von Mietwohnungen in Kategorien etabliert habe, seien die Mietpreise stark gesunken. "Diese Kategorisierung wird mittlerweile aber vielfach ignoriert. Vermieter halten sich nicht daran, weil es sich rechnet, gegen das Gesetz zu verstoßen." Rosifkas Lösungsvorschlag: Die Sanktionen müssten anders, strenger ausgestaltet werden. Zudem sollte der Mietzins bei privaten Altbaumieten begrenzt werden: "Der Richtwert plus 20 Prozent." Und: Befristungen sollten nur bei begründetem Eigenbedarf möglich sein – wenn der Vermieter oder ein Angehöriger später in der Wohnung leben will/darf. In Deutschland gibt es das bereits.

Laufende Kosten für Mieter senken Die Versicherungskosten, die Grundsteuer für Mieter: Derartige Kosten, sagen Mietervertreter, haben streng genommen nichts mit den Betriebskosten zu tun, sie sollten daher von selbigen ausgenommen werden. Ähnliches gilt für die Maklergebühren. "Der Makler arbeitet im Auftrag des Vermieters. Deshalb sollte er von diesem bezahlt werden. In Deutschland ist das ebenfalls Gesetz", sagt Rosifka.

Leerstandsabgabe Leer stehende Wohnungen könnten mit einer Abgabe belegt werden, um damit Geld für gemeinnützigen Wohnbau zu lukrieren. In Kantonen wie Genf oder Zürich wird derlei bereits angedacht. Unsinn, sagen Vertreter der Immobilitentreuhänder: "Jede leer stehende Wohnung bedeutet Kosten für den Vermieter – Betriebskosten, Miet-Entfall", sagt Michael Pisecky, Obmann der Wiener Fachgruppe Immobilitentreuhänder. Das tatsächliche Problem in Ballungsräumen wie Wien seien nicht leer stehende Wohnungen privater Eigentümer, sondern Gemeindewohnungen, die aufgrund geringer Kosten ungenutzt leer stehen, damit Kinder oder Enkel später in eben diese einziehen können.

Mehr bauen Eines der wichtigsten Rezepte zur Preisreduktion wäre, das Angebot im Bereich des geförderten Wohnbaus zu erhöhen, sprich: Der Staat sollte mehr Wohnraum schaffen. Hier stößt die öffentliche Hand aber gerade in Ballungsräumen aufgrund fehlender freier Flächen an Grenzen.

[Mehr zum Thema Wohnen: Geförderter Wohnbau wird unerschwinglich](#)

HINTERGRUND

Pattstellung bei Mietrechtsreform

Rot und Schwarz ringen um kleine Kompromisse.

Einig sind sich SPÖ und ÖVP nur bei der Zielsetzung: Das Wohnen soll günstiger werden. Tatsächlich sind von den Ankündigungen vor der Nationalratswahl im Herbst 2013 wenig übrig geblieben.

Denn das österreichische Mietrecht besteht aus neun Landesgesetzen und unzähligen Zusatzregelungen (Stichwort Mietzinsrichtwerte), weil es ein Flickwerk aus Kompromissen seit Anfang der 1980er-Jahre ist. Das hat dazu geführt, dass sich nur mehr wenige Experten tatsächlich im Paragrafendschungel auskennen, sogar Höchstgerichte fällen teils widersprüchliche Urteile, weil die Rechtslage oft nicht durchschaubar ist.

Ohne Ergebnis blieben auch die Beratungen der 20-köpfigen Expertengruppe, die noch unter Justizministerin Beatrix Karl gestartet wurde. Jetzt sind die Bautensprecher der Regierung am Zug. Man sei dabei, einen Termin für ein erstes Treffen zu koordinieren, heißt es dazu aus dem Parlament.

Hinter den Kulissen wird aber längst verhandelt, wahrscheinlicher als ein großer Wurf sind kleine Änderungen. Diese betreffen etwa den Betriebskostenkatalog, damit künftig allen klar ist, wie diese Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden sollen. Thematisiert wird auch die Grundsteuer, die derzeit der Mieter berappen muss. Verhandlungsziel soll zudem eine maximale Transparenz bei den Richtwerten sein, die sich je nach Gebäudetyp und Bundesland über unterschiedliche Ab- und Zuschläge berechnen.

(kurier) Erstellt am 17.11.2014, 06:00

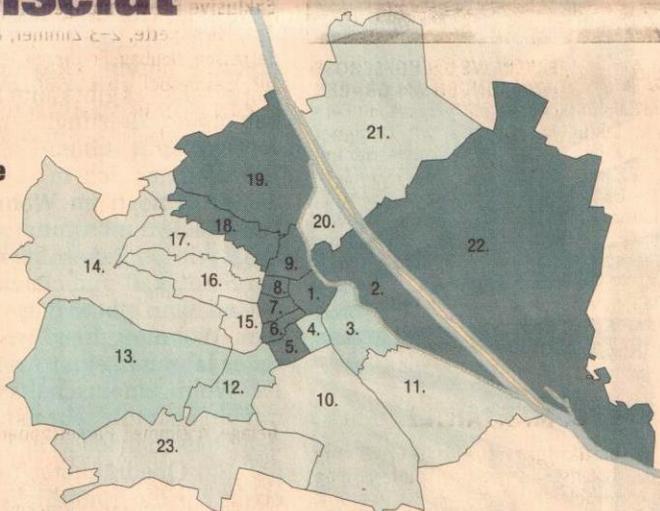
Stichworte: **Miete, Wohnen, Mietrecht,**

Preisspiegel

Wien Wohnungen Neubau Miete

Angaben in Euro je Quadratmeter

- k.A. (keine Angabe)
- bis € 12,00
- € 12,01 - € 14,00
- € 14,01 - € 15,00
- über € 15,00



Bezirk	<80 m ²	81-129 m ²	>130 m ²	Durchschnitt/m ²
1., Innere Stadt	21,23	19,54	22,02	20,88
2., Leopoldstadt	15,50	16,17	15,53	15,76
3., Landstraße	14,65	14,91	15,22	14,86
4., Wieden	15,32	15,13	14,20	14,88
5., Margareten	15,45	14,67	k.A.	15,20
6., Mariahilf	15,52	15,77	k.A.	15,58
7., Neubau	16,89	17,69	19,63	17,08
8., Josefstadt	16,60	15,52	15,40	15,95
9., Alsergrund	16,19	16,11	14,88	15,97
10., Favoriten	13,17	11,56	k.A.	12,80
11., Simmering	12,88	13,09	k.A.	12,89
12., Meidling	14,95	12,80	10,64	14,02
13., Hietzing	15,20	14,24	13,61	14,62
14., Penzing	13,98	12,48	14,55	13,57
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	14,36	11,49	k.A.	13,95
16., Ottakring	13,42	12,96	k.A.	13,37
17., Hernals	13,59	13,07	13,13	13,40
18., Währing	15,60	16,95	16,18	15,98
19., Döbling	15,09	16,20	18,00	16,00
20., Brigittenau	13,44	12,46	k.A.	13,16
21., Floridsdorf	13,75	12,37	8,87	12,83
22., Donaustadt	16,89	16,37	15,67	16,66
23., Liesing	13,96	12,27	k.A.	13,20

Gesamtanzahl der Objekte: 3570

Datenbasis: November 2014

Basier der Berechnungen sind die Angebotspreise jener Objekte, die im Betrachtungszeitraum auf derStandard.at/Immobilien inseriert wurden. Von tatsächlich erzielten Marktpreisen können die Daten deshalb abweichen. „Tendenz“ spiegelt den Vorjahresvergleich wider. Jeder Preis errechnet sich aus allen, mindestens aber vier Objekten in der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis, bereinigt um statistische Ausreißer, dar. Verkaufspreise sind Bruttopreise, Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.



Quelle: Kurier.at

Adresse: <http://kurier.at/politik/inland/geforderter-wohnbau-wird-unerschwinglich/97.272.918>

Datum: 16.11.2014, 13:54

Teures Wohnen

Geförderter Wohnbau wird unerschwinglich

Wust an Vorschriften: Wohnbauförderung behindert günstigen Wohnungsbau für Leute mit wenig Einkommen.

Autor: Dr. Daniela Kittner



- Foto: APA/HELMUT FOHRINGER

Es ist paradox: Alle Arbeitnehmer und deren Arbeitgeber bezahlen mit den Lohnnebenkosten Wohnbauförderung, damit es genügend erschwinglichen Wohnraum gibt. "In der Realität sind geförderte Wohnungen für Leute mit niedrigem Einkommen unerschwinglich geworden", sagt Matthias Stadler, Präsident des Städtebundes und Bürgermeister von St. Pölten. Im Klartext: Die Förderung verfehlt die, die sie am meisten brauchen.

Der Grund laut Stadler: Länder, Bund, EU und gewisse Wünsche aus der Wirtschaft haben zu einem Wust an Vorschriften geführt, was die Kosten beim geförderten Wohnbau und damit die Mieten in die Höhe treibt. "Wir haben uns da gegenseitig hoch geschaukelt", sagt Stadler.

Als Kostentreiber nennt Stadler die Bauordnung, die Bautechnikvorschriften, 350 neue Ö-Normen pro Jahr, energetische Auflagen, Auto-Stellplätze, architektonische Gestaltungsvorschriften etc.

Ein markantes Beispiel: Der Baukostenanteil für den energetischen Bereich einer Wohnbauanlage ist wegen der vielen Energiesparauflagen von neun auf 29 Prozent gestiegen. "Dass dieser Bereich schon fast ein Drittel der Baukosten ausmacht, erscheint mir zu hoch", meint Stadler. Er räumt ein, dass durch Passivbauweise zwar die Heizkosten sinken, aber Leute, die wenig Geld haben, kommen gar nicht in den Genuss dieser niedrigen Heizkosten, weil sie sich die Wohnungen nicht leisten können. "Die 20.000 € bis 35.000 € Anschubfinanzierung sind für viele Menschen eine gewaltige, oft eine zu gewaltige Hürde", weiß der Bürgermeister.

Übers Ziel geschossen



Bauordnung entrümpeln, Vorschriften reduzieren: Städtebundchef Stadler kritisiert teuren Wohnbau - Foto: KURIER/Paul Plutsch

Bei manchen Vorschriften habe man übers Ziel geschossen. So seien etwa Raumbelüftungsanlagen obligatorisch einzubauen. Diese müssten aufwendig gewartet werden und machen es unmöglich, Fenster länger als für "Stoßlüftungen" offen zu halten. Manche Ärzte halten diese Raumlufturnwälzungen für schädlich (z. B. wenn ein Bewohner Grippe hat). Stadler: "Ich bezweifle, ob das das Nonplusultra ist."

Im KURIER-Interview macht der Städtebund-Präsident mehrere Vorschläge, um den geförderten Wohnbau erschwinglich zu machen:

"Ich verstehe immer noch nicht, warum wir neun verschiedene Bauordnungen haben", sagt Stadler. Die Bauordnungen sollten vereinheitlicht, vereinfacht und entrümpelt werden.

Die Vorschriften seien insgesamt darauf abzuklopfen, "ob man überall den Ferrari braucht", oder ob es nicht auch günstiger geht. Oder ob manche Vorschriften einfach veraltet sind.

Zurückhaltung beim Erlassen neuer Vorschriften; vor allem müssten "die Auswirkungen auf die Gesamtkosten beachtet werden".

Stadler nennt als Beispiele die vorgeschriebenen Autoabstellplätze in städtischen Ballungsräumen, die man revidieren könnte. Auch architektonische Gestaltungsaufgaben - jede Wohnhausanlage muss durch einen "Gestaltungsbeirat" - könnte man verringern.

Schließlich fordert Stadler die Einführung einer Widmungskategorie namens "sozialer Wohnbau". Damit soll auch in Gegenden, in denen der Baugrund bis zu 1000 Euro pro Quadratmeter kostet (etwa im Wiener Umland), genügend Fläche für sozialen Wohnbau geschaffen werden. "Wenn ich Fläche für sozialen Wohnbau in der Raumordnung habe, dämmt das auch die Grundstücksspekulation ein", sagt Stadler.

(kurier) Erstellt am 16.11.2014, 10:00

Stichworte: Wohnung,



foto: orf

Ingrid Thurnher bittet zur Diskussion.

Berechnen Sie Ihr Brutto- oder Netto-Gehalt mit dem [Brutto-Netto-Rechner](#)
von [derStandard.at/Karriere](#)

Leistbares Wohnen - Leeres Versprechen? - Userforum zu "Im Zentrum"

16. November 2014, 18:29

Rudolf Kaske, Michael Pisecky, Elke Kahr, Detlev Neudeck und Christoph Luchsinger diskutieren bei Ingrid Thurnher

Wien - Ein großes Reformprojekt der Regierung ist vorerst gescheitert. Die Koalition konnte sich nicht einigen, wie das Versprechen eingelöst werden soll, den Menschen ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Und so bleibt es quer durch das Bundesgebiet bei steigenden Wohnungsmieten, mit denen die Gehälter nicht mithalten können. Auch der aktuelle Verbraucherpreisindex weist aus: Die Mieten sind im Vergleich zum Vorjahr gleich um 4,6 % gestiegen.

Ingrid Thurnher bittet Sonntag, 16. November, um 22 Uhr zur Diskussion: Aber wie soll die Lösung aussehen? Soll es Mietzins-Obergrenzen geben? Bringen Mietverträge ohne Befristung eine Verbesserung? Und wie kann der rasche Neubau von Wohnungen finanziert werden? Es diskutieren:

- **Rudolf Kaske** (Präsident der Arbeiterkammer)
- **Michael Pisecky** (Fachverband Immobilitätentreuhänder, Wirtschaftskammer)
- **Elke Kahr** (Stadträtin für Wohnungsangelegenheiten, Graz, KPÖ)
- **Detlev Neudeck** (Immobilienbesitzer und –verwalter)
- **Christoph Luchsinger** (Institut für Städtebau, TU Wien).

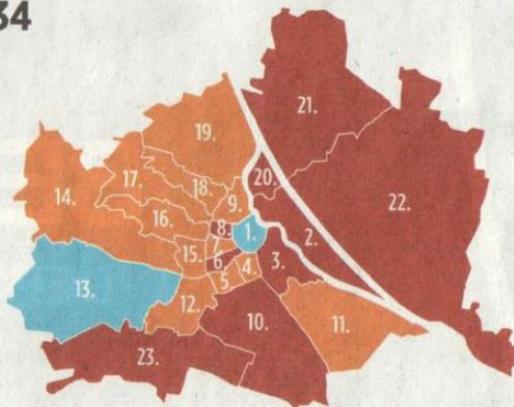
Nutzen Sie dieses Live-Forum, um sich mit anderen Zuseherinnen und Zusehern und Leserinnen und Lesern während der Sendung auszutauschen. (red, derStandard.at, 16.11.2014)

Bevölkerungsprognose 2034

Veränderung zu 2014 in Prozent

Wien gesamt +15,1% 2.043.411

1. Innere Stadt	-11,0%	14.628
2. Leopoldstadt	+20,8%	120.833
3. Landstraße	+18,7%	103.546
4. Wieden	+8,2%	34.567
5. Margareten	+10,2%	59.692
6. Mariahilf	+19,9%	36.659
7. Neubau	+14,0%	35.503
8. Josefstadt	+15,4%	28.373
9. Alsergrund	+14,3%	46.961
10. Favoriten	+21,2%	224.691
11. Simmering	+12,2%	104.993
12. Meidling	+12,4%	102.710
13. Hietzing	-2,0%	50.254
14. Penzing	+3,2%	90.724
15. Rudolfsh.-F.	+4,1%	78.704
16. Ottakring	+9,2%	108.909
17. Hernals	+11,1%	61.025
18. Währing	+5,3%	51.662
19. Döbling	0%	69.795
20. Brigittenau	+25,4%	106.436
21. Floridsdorf	+15,7%	172.580
22. Donaustadt	+33,9%	225.819
23. Liesing	+18,6%	114.078

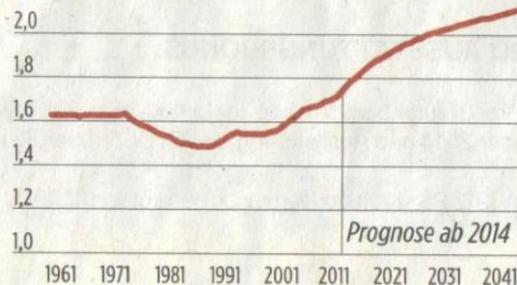


Zuwachs über
Durchschnitt

Zuwachs unter
Durchschnitt

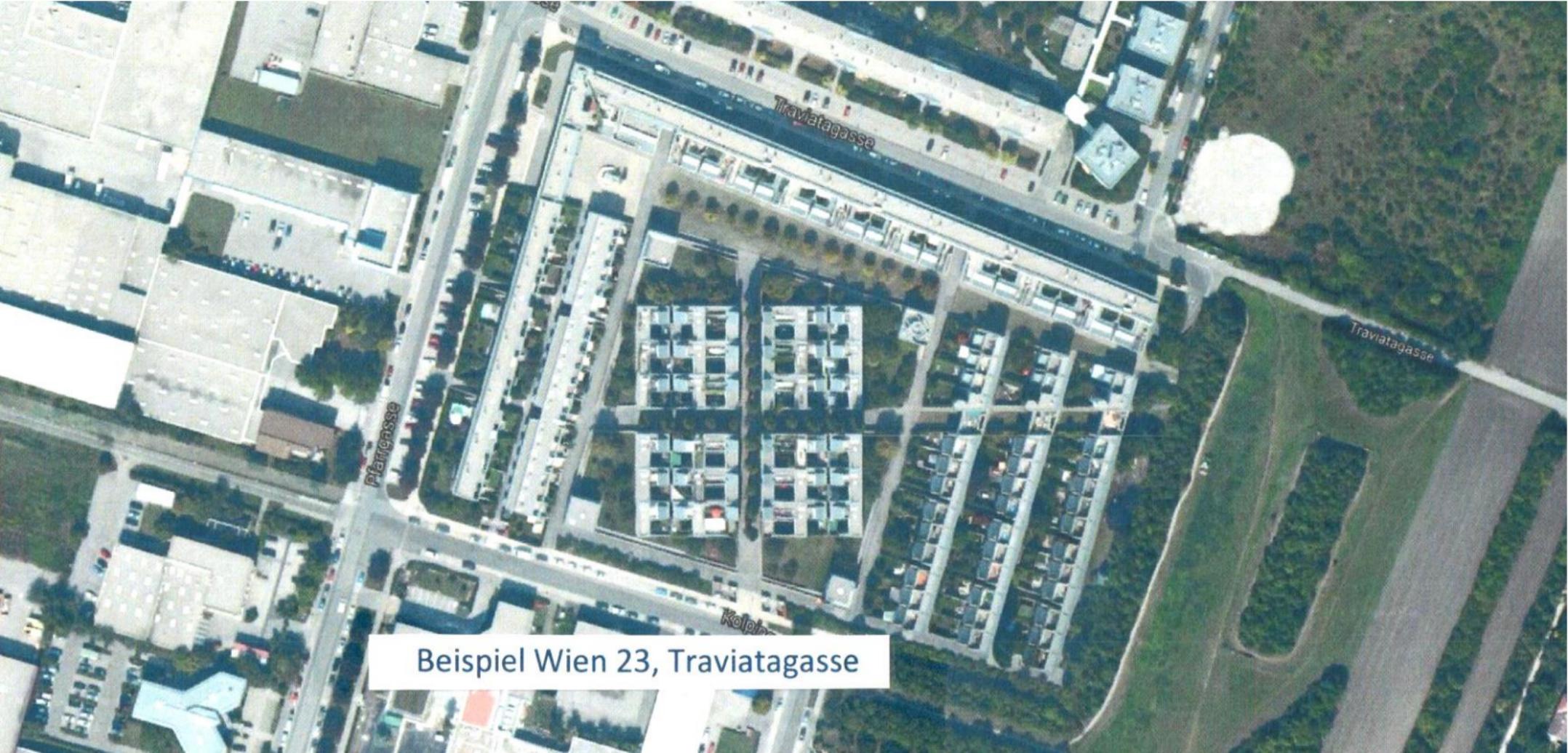
Rückgang

Bevölkerungsentwicklung in Mio.

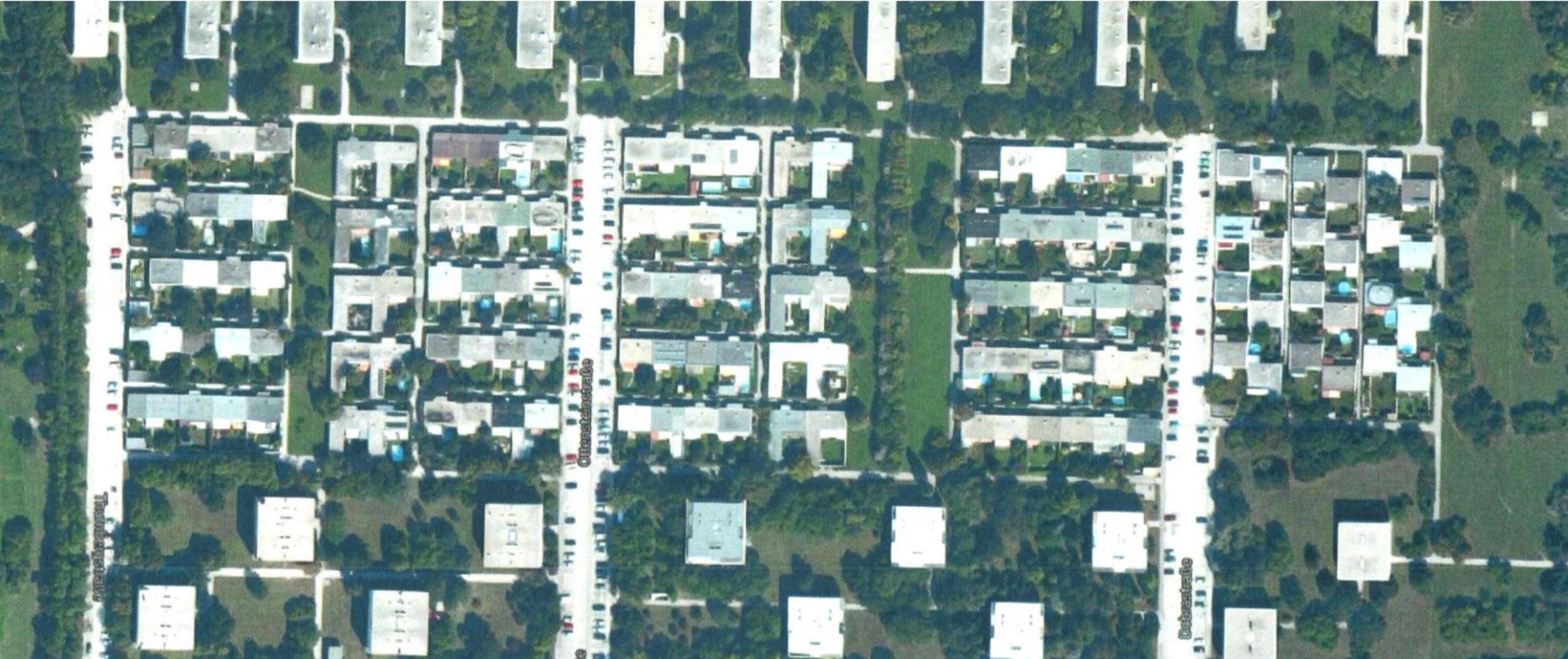




Beispiel Guntramsdorf



Beispiel Wien 23, Traviatagasse



Thiersstraße

Ottensstraße

Debusstraße



Ottensche Straße

Ottensche Straße

Beispiel Südstadt

Beispiel Südstadt

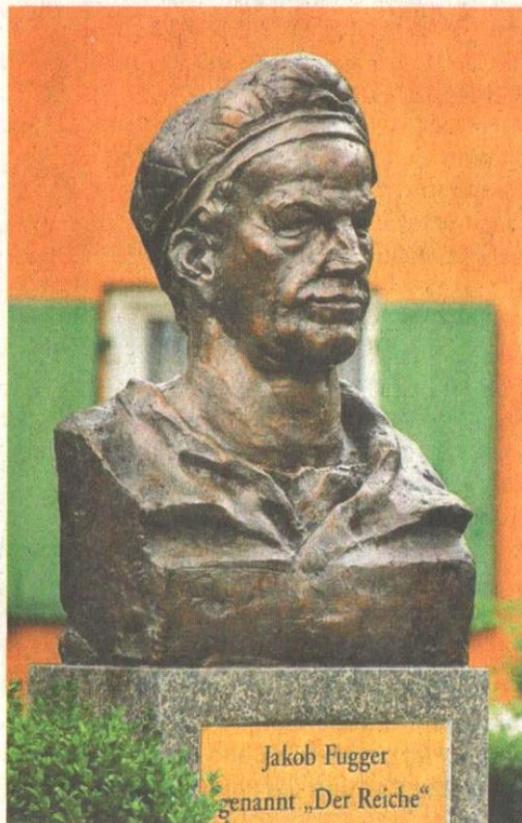




Beispiel Puchenuau



Beispiel Puchenuau



Die Fuggerei

Jakob Fugger schuf Wohnraum für sozial Schwache

Angesichts steigender Wohnungshaltungskosten freut sich, wer in den Genuss einer geförderten Wohnung kommt. Im frühen 16. Jahrhundert gründete Jakob Fugger der Reiche in Augsburg eine Armensiedlung, die Fuggerei, die zu einer der berühmtesten Stiftungen der Familie werden sollte. 1514 und 1516 kaufte er erste Grundstücke auf, und da es sich um ein privates Bauprojekt handelte, waren bereits 1517 die ersten zweiundzwanzig Häuser fertig; in den nächsten Jahren sollten noch dreißig hinzukommen. Als Unternehmer wusste Fugger Kosten zu sparen, beispielsweise durch normierte Bauteile wie Türen und Fenster; ein Haus glich dem anderen.

Die über hundert Wohneinheiten sollten, so hieß es im Stiftungsbrief, zu einer Jahresmiete von je einem rheinischen Gulden an Tagelöhner und Handwerker vermietet werden, was etwa einem Monatslohn entsprach. Almosenempfänger und Bettler waren unerwünscht; unterstützt wurden bedürftige Menschen, die trotz Arbeit kaum genug verdienten, um sich und ihre Familien zu ernähren.

Die Siedlung war ummauert, der Zugang erfolgte durch drei Tore, die abends verschlossen wurden. Für Ausschweifungen und Geselligkeit war innerhalb der Fuggerei im wahrsten Sinne des Wortes kein Platz; es gab keinen zentralen Hof oder eine geeignete Räumlichkeit für Zusammenkünfte, auch die St.-Markus-Kapelle wurde erst 1581 erbaut. Man wollte Müßiggang und Ausschweifungen unterbinden und die Bewohner zu einem frommen, arbeitsamen Leben anhalten.

Dass sich der reiche Jakob für seine Wohltätigkeit eine Gegenleistung erwartete, ist klar: Wer in die Fuggerei einzog, musste sich dazu verpflichten, täglich für die Familie Fugger zu beten. Denn diese wollte dereinst im Jenseits auch ein schönes Plätzchen erhalten.

Alexandra Bleyer



Oberer Graben

Kartengäßchen

Sparrenlech

Harteng.

Fürstl. u. Gräfl.
Fugger'sche Stiftungen

Ochseng.

Neue G.

Garteng.

Meister- Veits- Gäßchen

Finstere G.

Mittlere G.

Hintere G.

Meister- Veits- Gäßchen

Finst.

Jakobspl.

Meister- Veits- Gäßchen