

# **STÄDTEBAULICHE STRUKTURVERBESSERUNG (BLOCKSANIERUNG)**

## **Inhalt:**

- **Was ist eine Blocksanierung?**
- **Blocksanierungskonzept**
  - **Blocksanierungsgebiet**
  - **Blockentwicklung**
  - **Kleine Blocksanierung**
- **So wird gefördert!**
- **Wie wird um Förderung angesucht?**

**geförderte wohnhaussanierung**

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

Stand: 05. Februar 2018

## Was ist eine Blocksanierung?

Mit der Blocksanierung sollen in Wien nicht nur einzelne Häuser saniert oder neu gebaut werden, sondern für ganze Häuserblöcke nachhaltige Konzepte entwickelt werden, um die Wohn- und Lebensqualität der BewohnerInnen zu steigern.

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) definiert die Blocksanierung als ein **Sanierungskonzept**, das liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahmen zur **städtebaulichen Strukturverbesserung** und Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen vorsieht.

## Was sind städtebauliche Strukturverbesserungen, Infrastruktur- und ökologische Verbesserungsmaßnahmen?

### Gemäß § 36 Zif. 3 WWSG 1989 in Anlehnung an STEG 1974:

Die Beseitigung städtebaulicher Missstände, durch Verbesserung des Gebäudebestandes in Hinblick auf die „Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ sowie die Deckung eines bestehenden quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfes.

## Blocksanierungskonzept

Ein **Blocksanierungskonzept** hat im Allgemeinen folgende Zielsetzungen:

### **Aufzeigen des baulichen Erneuerungspotenzials im Untersuchungsgebiet/ Wohnhaussanierung und Neubau als Impulsgeber für soziale Durchmischung**

- Potenziale für geförderte Wohnhaussanierungen aber auch Baulückenverbauung
- Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen durch Wohnungsverbesserung insbesondere Substandardbeseitigung und der Wohnungszusammenlegung von zu kleinen Wohnungen im Rahmen einer durchgreifenden Sanierung (Sockelsanierung - SOS, Totalsanierung - TOS), Errichtung von neuen Wohnungen durch Zubau, Dachbodenausbau sowie Aufstockung und Neubau, Erhaltungsmaßnahmen, Thermische Sanierungen oder Einzelmaßnahmen wie Liftein- und -zubau
- Behebung von städtebaulichen Missständen durch Abbruch und Neubau

### **Auflockerung zu dichter Bebauung durch Teilentkernung**

- Abbruch von Hinter- und Nebengebäuden oder von wesentlichen Teilen derselben zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung oder zur Schaffung wohnungsnaher Freiflächen,

### **Ökologische Maßnahmen**

- Entsiegelung, Regenwasserversickerung,
- Begrünungsmaßnahmen (wie Schaffung von privaten, halb- und öffentlichen Grünflächen) Hofgestaltung oder Hofüberplattung als Grünraum für die BewohnerInnen bzw. als Emissionsschutz, ökologisch wirksame Wohnumfeldverbesserungen wie z.B. durchgehende Grünzüge, Dachbegrünung,
- Flachdach- oder Mauerwerksbegrünungen, Schaffung von Balkonen, Loggien, allgemein zugänglichen oder wohnungszugeordneten Terrassen

### **Verbesserung der sozialen Infrastruktur/ Bedarfsorientierte Planung sozialer Einrichtungen**

- In dicht bebauten Stadtteilen leben Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, die oft besondere Unterstützung durch die Stadt Wien brauchen.
- Aufzeigen von Defiziten und Unterstützung der Wohnbevölkerung durch Ausbau vorhandener bzw. Neuschaffung von wohnungsnahen sozialen Einrichtungen (zB Betreuungs- und/ oder Beratungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen usw.),
- Einsatz innovativer Planungsmethoden wie zB Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen, integrative Ansätze für ZuwandererInnen

### **Aufwertung des öffentlichen Raumes**

- Vorschläge für Maßnahmen im öffentlichen Raum, als Diskussionsgrundlage für Dienststellengespräche.

### **Sicherung der Nahversorgung gewünschter Nutzungsmischung/ Lösungsansätze für leerstehende Erdgeschoßlokale**

- Erhaltung von wohnverträglichen Betrieben im dichtbebauten Stadtgebiet und Entwicklung von Vorschlägen für leerstehende Lokale in Erdgeschoßzonen. In Blocksanierungsgebieten erfolgt zu diesem Zweck eine enge Kooperation zwischen **wohnfonds\_wien** und der Wirtschaftskammer Wien.
- Berücksichtigung der Nahversorgung bei den Planungsüberlegungen auf der Grätzelebene

### **Lösungsvorschläge für den ruhenden Verkehr**

- Wohnstraßen, BewohnerInnensammelgaragen

## **Blocksanierungsgebiet:**

Der **wohnfonds\_wien** beauftragt interdisziplinäre Teams (bestehend aus zB ArchitektInnen, RaumplanerInnen, LandschaftsplanerInnen aber auch anderen ExpertInnen wie zB MediatorInnen, MietrechtsexperInnen) mit der Entwicklung von Konzepten für die städtebauliche Strukturverbesserung von mehreren zusammenhängenden Baublöcken in dichtbebauten und strukturschwachen Gebieten (*Sanierungszielgebieten*).

### **Ablauf einer Blocksanierungsuntersuchung:**

- Abgrenzung des Blocksanierungsgebiets durch den **wohnfonds\_wien** in Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirk und den zuständigen Dienststellen des Magistrates der Stadt Wien
- Beauftragung einer Blocksanierungsuntersuchung durch den **wohnfonds\_wien** an ExpertInnen:
  - TEIL 1: „Chancen und Potenziale“
    - Start-Up Veranstaltung – Vorinformation für die Hausverwaltungen und LiegenschaftseigentümerInnen der im Blocksanierungsgebiet befindlichen Liegenschaften
    - Bestandserhebung
    - Erstellung des Konzeptes „Chancen und Potenziale“
    - interne Präsentation im **wohnfonds\_wien**: Ergebnisse der Erhebung und Analyse
    - Präsentation im Bezirk: Präsentation des Konzeptes „Chancen und Potenziale“ in der jeweiligen Bezirksvertretung
  - TEIL 2: „Konzept und Durchführung“
    - Erstellung des Blocksanierungskonzeptes
    - Beschluss des Blocksanierungskonzeptes in der WWFSG-MA21-Kommission (Gültigkeit: 2 Jahre)
    - Präsentation im Bezirk:
    - Präsentation für die HauseigentümerInnen und –verwaltungen: Kostenlose Information und Beratung der HauseigentümerInnen durch die/den Blocksanierungsbeauftragte/n über die Förderungsmöglichkeiten
- Abschlusspräsentation

### **SONSTIGE VORGÄNGE IM BLOCKSANIERUNGSGEBIET**

- Betriebsberatung (in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer Wien)
- Intensive Sanierungsberatung durch ProjektbetreuerInnen des **wohnfonds\_wien**
- Vernetzung mit zB Grätzelmanagement, Zielgebiet Gürtel, Agenda 21, sonstige Initiativen, Ausstellungen etc.
- Auf Wunsch der Bezirksvertretung: Präsentation des Gebietes im Bauausschuß des Bezirkes

## Blockentwicklung

In besonderen Situationen, insbesondere anlassbedingt wird ein kleineres Blocksanierungsgebiet in einem verkürzten Verfahren als sogenannte Blockentwicklung beauftragt. Das Ziel ist die Verbesserung des gesamten Blocks durch Maßnahmen auf möglichst vielen Liegenschaften, bzw. - soweit erforderlich und sinnvoll - auf den Nachbarliegenschaften.

### Vorgangsweise:

Kurzfristige Bestandsaufnahme, Analyse des Blocks inkl. Kontaktaufnahme mit allen EigentümerInnen, Aufzeigen der Entwicklungspotenziale, Erstellung eines Blockentwicklungskonzeptes durch die vom **wohnfonds\_wien** beauftragten Blocksanierungsbeauftragten.

## Kleine Blocksanierung

Die Kleine Blocksanierung steht im Zusammenhang mit gebäudebezogenen geförderten Sanierungen. Bei Durchführung von hausseitigen geförderten Maßnahmen (zB SOS) wurde die kleine Blocksanierung ermöglicht, um kurzfristig Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung in einzelnen Objekten umsetzen zu können, ohne eine langfristige Blocksanierungsuntersuchung in Auftrag geben zu müssen.

### Vorgangsweise:

**Städtebauliche Strukturverbesserung/ Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch Teilabbruch / Behebung eines städtebaulichen Missstandes durch Abbruch und Neubau**

Gemäß § 36 Z 1 lit. b WWFSG 1989 kann eine Förderung nur für Objekte gewährt werden, deren Bestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Nach Antragstellung zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen ersucht der **wohnfonds\_wien** die MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) um Bekanntgabe, ob der Gebäudebestand im Sinne § 36 Z 1 lit. b WWFSG 1989 vereinbar ist.

Sollte die MA 21 feststellen, dass der beantragte Gebäudebestand mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nur teilweise vereinbar ist, wird das Objekt in der WWFSG - MA 21 - Kommission, vorgelegt. Diese Fachkommission zusammengesetzt aus MD-BD Gruppe Hochbau, MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung), MA 37 (Baupolizei) und **wohnfonds\_wien**, entscheidet, ob und unter welchen Voraussetzungen das Objekt gefördert werden kann.

Auf Basis der Entscheidung kann die/der AntragstellerIn ein Folgeansuchen um Blocksonderförderung mit einem entsprechenden planlichen und verbalen Sanierungskonzept über die erforderlichen Strukturverbesserungsmaßnahmen stellen. Nach Vorprüfung und Befürwortung übermittelt der **wohnfonds\_wien** dieses zur Bestätigung der Übereinstimmung mit den Zielsetzungen für städtebauliche Strukturverbesserungen an die MD Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK.

Sollte ein städtebaulicher Missstand festgestellt werden der nur durch Abbruch und Neubau zu beheben ist, kann ein entsprechender Antrag auf Totalsanierung zur Förderung empfohlen werden. Die Förderungskonditionen sind dem Informationsblatt „Totalsanierung“ zu entnehmen.

Nach Zustimmung der MD Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK wird die Förderung gemeinsam mit dem ursprünglichen Sanierungsansuchen weiterbearbeitet.

## So wird gefördert!

Im Rahmen des WWFSG können jene Maßnahmen, die durch die Förderungsmöglichkeiten der Wohnhaussanierung nicht erfasst werden und im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche Strukturverbesserung positive Effekte bewirken, mit einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen bis zu maximal 100 % der nachgewiesenen Kosten gefördert werden.

Die sogenannte Blocksonderförderung kann innerhalb oder außerhalb von Blocksanierungsgebieten vergeben werden, wenn eine derartige Maßnahme mindestens einer weiteren Liegenschaft im Block zugute kommt (liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahme).

Die Blocksonderförderung kann als subsidiäre Zuschussleistung neben einer sonstigen Förderung (wie z. B. Sockelsanierung) zu den anrechenbaren Kosten einer städtebaulichen Strukturverbesserung gewährt werden.

Allfällig erzielbare Erträge aus Nutzungsrechten werden bei der Ermittlung der Förderungshöhe in Abzug gebracht.

Nicht zulässig ist es, Aufwendungen für Abbruch- oder Umsiedlungsmaßnahmen auf die MieterInnen oder Nutzungsberechtigten zu überwälzen.

### Förderbare Maßnahmen sind z.B.:

- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen (Maßnahmen, deren Auswirkung im wesentlichen Vorteile für andere Liegenschaften bzw. Objekte bringt)
- Abbruchfolgekosten (zB Umsiedlungen)
- Hofüberplattungen (zB Emissionsschutz für Betriebe)
- Soziale Infrastrukturmaßnahmen (zB Adaptierung von Lokalen für soziale Stützpunkte)

Allerdings sollen, bevor eine Blocksonderförderung in Anspruch genommen wird, zunächst alle anderen Förderungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden (Subsidiaritätsprinzip), d.h.

- Maßnahmen, die überwiegend zum Vorteil der HausbewohnerInnen gesetzt werden, sind zB der Sockelsanierung zuzuordnen (ökologische Maßnahmen, Begrünungen, Terrassen) bzw. mit den Förderungen des Stadtgartenamtes zur Innenhof- bzw. Dachbegrünung zu finanzieren.
- Sonstige Infrastrukturmaßnahmen können anteilig gefördert werden, wobei die zumutbare Belastung bzw. angemessene Refinanzierung jedenfalls als Selbstbehalt durch Darlehen oder Eigenmittel zu finanzieren ist.

Darüber hinaus ist es möglich, eine begünstigte Dachgeschoßförderung bei Blocksanierung in Anspruch zu nehmen (siehe Erstinfo – Dachgeschoßausbau und Zubau).

## Wie wird um Förderung angesucht?

Förderungsanträge (über den Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** - <http://www.wohnfonds.wien.at> <http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/antragsformular.pdf> / [.xls](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/antragsformular.xls) - abrufbar) für Blocksanierung werden beim **wohnfonds\_wien** - 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt. Dieser hat die Aufgabe, die Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit und -möglichkeit zu prüfen und zur Förderung durch die Wiener Landesregierung zu empfehlen.

### Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topografie
- Vollmacht(en) (sofern erforderlich)

soweit vorhanden, sind dem Ansuchen weiters beizulegen:

- Bestandspläne,
- Bauaufträge,
- § 18 MRG-Entscheidungen
- Sanierungskonzept