



→ Vereinbarung
Gemeinnütziger Wohnbau

Beschluss Rheintalkonferenz 26.06.2013

vision rheintal

29 Gemeinden. Ein Lebensraum.

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und der Mittelpunkt unseres privaten Daseins. In der Wohnung verbringen wir den größten Teil unseres Lebens, sie ist Rückzugs- und Erholungsraum, hier finden die engsten Sozialkontakte statt. Von ihr ausgehend nehmen wir am gesellschaftlichen Leben teil. Die Qualität des Wohnraums und seiner Umgebung im Quartier sind wichtige Voraussetzungen für die Entfaltung einer Gesellschaft.

Dem Gemeinnützigen Wohnbau kommt dabei eine große Bedeutung zu. Im Zusammenspiel von Land Vorarlberg, Gemeinden und Wohnbauträgern wurde diesem Aspekt bisher auf kommunaler Ebene Rechnung getragen. Durch das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche, die stetig zunehmenden funktionalen Verflechtungen wie auch gesellschaftliche Veränderungen, zeigt sich, dass der Gemeinnützige Wohnbau jedoch eine regional abzustimmende und zu verwirklichende Aufgabe darstellt.

Die 29 Gemeinden des Rheintals und das Land Vorarlberg nehmen diese Verantwortung gemeinsam wahr.

Im Hinblick auf eine verbesserte regionale Abstimmung und Umsetzung des Gemeinnützigen Wohnbaus im Rheintal vereinbaren das Land Vorarlberg und die Gemeinden Altdorf, Bildstein, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Fraxern, Fussach, Gaissau, Götzis, Hard, Höchst, Hohenems, Kennelbach, Klaus, Koblach, Lauterach, Lochau, Lustenau, Mäder, Meiningen, Rankweil, Röthis, Schwarzach, Sulz, Übersaxen, Viktorsberg, Weiler, Wolfurt und Zwischenwasser folgende Punkte:

1. Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gemeinnützigen Wohnungen.
2. Standardisierte und idente Erfassung des aktuellen Bedarfs sowie transparente Kriterien für die Vergabe von Wohnungen.
3. Vertiefung der Kenntnisse über die Situation im Quartier.
4. Gezielte Information über die Qualität und Möglichkeiten im Gemeinnützigen Wohnbau.
5. Erstellung eines Konzeptes zur großräumigen Verteilung Gemeinnütziger Wohnungen im Rheintal.
6. Festlegung von Kriterien zur lokalen und kleinräumigen Beurteilung der Eignung von Standorten bzw. der adäquaten Nutzung.
7. Soziale Arbeit in den Siedlungen aktiv betreiben und vorhandene Ressourcen nutzen.

1. Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gemeinnützigen Wohnungen.

Die Durchführung bzw. die Koordination von Aufträgen etc. erfolgt durch Vision Rheintal in Zusammenarbeit mit der Abt. Wohnbauförderung. Das Land Vorarlberg und die 29 Gemeinden des Rheintals werden die erforderlichen Datengrundlagen bereit stellen.

Erläuternde Bemerkungen:

Im Rheintal bestehen derzeit weder quantitative noch qualitative Prognosen hinsichtlich des mittel- bis langfristigen Bedarfs an gemeinnützigen Wohnungen. Im Hinblick auf weitere konzeptionelle Arbeiten erscheint eine solche Prognose jedoch unumgänglich.

Eine Bedarfsabschätzung hat sowohl quantitative wie auch qualitative Aussagen zu treffen. Neben Ergebnissen zur erforderlichen Gesamtzahl an gemeinnützigen Wohnen und allenfalls Aussagen zur großräumigen Verteilung des Bedarfs sind auch Aussagen betreffend die Wohnungsgrößen zu treffen. Ziel ist es den vielfältigen Bedürfnissen entsprechend den zu erwartenden gesellschaftlichen Veränderungen (zB Familiengröße, Einpersonenhaushalte, unterstützungsbedürftige Personen) bestmöglich gerecht zu werden.

Eine entsprechende Studie soll deshalb in Auftrag gegeben werden. Dabei erscheint es sinnvoll unterschiedliche Ausgangsüberlegungen (zB Zielgruppen nach Einkommenssituation) zu Grunde zu legen und darauf aufbauend die Bedarfsabschätzungen in Form von Szenarien durchzuführen. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund mangelnder Datengrundlagen als zweckmäßig.

Erste Recherchen durch Vision Rheintal haben gezeigt, dass die Qualität der Ergebnisse maßgeblich von den Datengrundlagen bzw. den verfügbaren Informationen bei Land und Gemeinden abhängig sein werden. Die Erstellung einer Bedarfsprognose ist somit stark von der Unterstützung von Land und Gemeinden abhängig.

2. Standardisierte und idente Erfassung des aktuellen Bedarfs sowie transparente Kriterien für die Vergabe von Wohnungen.

Die Bearbeitung und Umsetzung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung gemeinsam mit den Gemeinden.

Erläuternde Bemerkungen:

Derzeit erfolgt die Erfassung des (dringenden) Wohnbedarfs durch die Gemeinden. Dies wird durch eine Richtlinie des Landes geregelt. Die Auswertung der Daten zeigt jedoch, dass die Erfassung in den Gemeinden nach unterschiedlichen Kriterien erfolgt. Auch wurde festgestellt, dass nicht alle Gemeinden die Wohnungsbewerbungen im Wohnungswerberprogramm erfassen. Eine ähnliche Situation zeigt sich bei der Vergabe der Wohnungen – Kriterien werden unterschiedlich angewendet bzw. es werden unterschiedliche Kriterien angewendet.

Vor dem Hintergrund, dass Gemeinnütziger Wohnbau zunehmend eine regionale Aufgabe darstellt, erscheint diese Vorgehensweise nicht mehr adäquat. Insbesondere die Erfassung der Wohnwerber soll standardisiert und in allen Gemeinden ident erfolgen. Inwieweit eine (klein-) regionale Erfassung diesem Umstand besser Rechnung trägt, wäre allenfalls zu prüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint dies zu früh. Hinsichtlich der Vergabe der Wohnungen lassen sich auf Grund der Ausgangssituationen in den Gemeinden unterschiedliche Verfahrensweisen durchaus argumentieren. Um jedoch auch hier den regionalen Gedanken zu verstärken, erscheint eine transparente Darstellung der Vergaben bzw. der angewendeten Kriterien wichtig.

Neben strukturellen Überlegungen ist die verstärkte Kommunikation zwischen Wohnungsämtern, sowie zwischen den Wohnungsämtern und Land ein wichtiger Aspekt. Dadurch kann bereits im Vorfeld wertvolle Unterstützungsarbeit im Hinblick auf die standardisierte Erfassung geleistet werden. Einen Beitrag dazu können Vernetzungstreffen auf Verwaltungsebene leisten. Diese wurden seitens der Wohnungsämter im Zuge der Interviews und Treffen im Rahmen der Analyse mehrfach angeregt.

Im April 2013 wurden die Gemeinden seitens der Abteilung Wohnbauförderung gebeten auf Grundlage eines Fragenkataloges den derzeit aktuellen Wohnungsbedarf im „integrativen Wohnbau“ (Gemeinnütziger Wohnbau) mitzuteilen. Ergebnis sollen „belastbare“ Daten sein, die der realen Situation entsprechen. In weiterer Folge ist eine Novellierung des Wohnwerberprogrammes geplant, die bisher auf Grund mangelnder Ressourcen nicht durchgeführt werden konnte. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass über die derzeit laufende Bedarfserhebung hinaus eine standardisierte Erfassung gewährleistet ist bzw solide Datengrundlagen (zB keine Doppelerfassungen) zum aktuellen Bedarf an gemeinnützigen Wohnungen vorliegen.

Des weiteren wird derzeit im Rahmen eines Pilotprojektes in der Gemeinde Bludesch die Vergaberichtlinie überarbeitet. Ziel ist die Erarbeitung von Vergabekriterien die landesweit ident sind und entsprechend angewendet werden. Start ist für Sommer 2013 geplant.

3. Vertiefung der Kenntnisse über die Situation im Quartier.

Die Erhebung, Aufbereitung und Analyse von Informationen in den Quartieren wird durch die Gemeinden wahrgenommen. Im Hinblick auf gegenseitigen Wissenstransfer und Austausch von Erfahrungen wird Vision Rheintal eine entsprechende Informations- und allenfalls Koordinationsfunktion wahrnehmen.

Erläuternde Bemerkungen:

Im Zuge der Bearbeitung konnte festgestellt werden, dass fundierte Daten, die Rückschlüsse auf die Situationen in den Siedlungsbereichen zulassen, kaum existieren. Insbesondere zu Fragen im Hinblick auf sozialräumliche Aspekte wie soziale Situation, Anteil an Personen mit migrantischem Hintergrund, uä bestehen erst geringe Grundlagen.

Für weitere konzeptionelle Arbeiten ist die Kenntnis, insbesondere zu sozialräumlichen Phänomenen, jedoch unumgänglich. Gerade im Hinblick auf Standortfragen, Überlegungen zur großräumigen Verteilung gemeinnütziger Wohnungen, Quartiersbetrachtungen uvm sind diese Informationen zu den Siedlungsbereichen eine wichtige Basis. Durch eine periodische Betrachtung wird zudem beobachtbar, inwieweit gesetzte Maßnahmen (zB Durchmischung privat / gemeinnützig) die gewünschten Wirkungen erzielen.

Erste Bestrebungen in diese Richtung gehend liegen bereits vor. Seitens der Stadt Bregenz wurde die Dringlichkeit erkannt und im April 2013 eine Sozialraumanalyse in Auftrag gegeben, die seitens des Landes finanziell unterstützt wird. Die Erfahrungen und Erkenntnisse werden den anderen Gemeinden zur Verfügung gestellt.

4. Gezielte Information über die Qualität und Möglichkeiten im Gemeinnützigem Wohnbau.

Die Durchführung erfolgt durch die Abt. Wohnbauförderung und den Gemeinnützigem Wohnbauträgern. Die Abt. Wohnbauförderung nimmt dabei die Koordinations- und Leitungsfunktion wahr. Die konkrete Umsetzung erfolgt durch die Gemeinnützigem Wohnbauträger.

Erläuternde Bemerkungen:

Nach wie vor besteht zT große Zurückhaltung (insbesondere bei kleinen Gemeinden) gegenüber Gemeinnützigem Wohnbau. Oft ist dies unbegründet, wie einzelne Untersuchungen und Beispiele zeigen. Vielmehr zeigt sich, dass Gemeinnützigem Wohnbau für Gemeinden die Möglichkeit bietet, sich aktiv im Wohnungswesen zu positionieren und dieses zu gestalten (bspw. durch innovative, familienfreundliche oder ökologische Ansätze).

Diesem Informationsmangel gilt es aktiv zu begegnen, beispielsweise über gute Berichterstattungen, Foren, Exkursionen zu positiven Beispielen etc. Eine gezielte Informationspolitik über die Qualitäten des Gemeinnützigem Wohnbaus kann auch zur Erweiterung der Zielgruppe führen (junge Erwachsene etc). Ein wichtiger Partner sollen dabei verstärkt die Gemeinnützigem Wohnbauträger sein.

Auch hier bestehen bereits konkrete Bemühungen seitens des Landes (Abt. Wohnbauförderung). Als erster Schritt sollen in Kooperation mit dem Kuratorium des Landeswohnbaufonds Exkursionen zu Best-Practice-Beispielen durchgeführt werden.

5. Erstellung eines Konzeptes zur großräumigen Verteilung Gemeinnütziger Wohnungen im Rheintal.

Aufbauend auf den Bedarfsprognosen werden die Abt. Wohnbauförderung gemeinsam mit der Raumplanungsabteilung/Vision Rheintal Vorschläge zur großräumigen Verteilung der gemeinnützigen Wohnungen im Rheintal erarbeiten. Die in der Folge insbesondere zwischen den Gemeinden zu führende Diskussion wird seitens der Abt. Wohnbauförderung begleitet und strukturiert werden.

Erläuternde Bemerkungen:

Ausgehend von einer Prognose des Bedarfs bzw. in weiterer Folge der Abschätzung der erforderlichen Bauleistung der nächsten Jahre ist die Frage nach der räumlichen Verteilung in der gesamten Region bzw. in Kleinregionen (zB Vorderland, amKumma, ua) zu diskutieren. Ziel sollte es sein, dass eine „gute“ räumliche Balance (Achtung, dies entspricht nicht einer Gleichverteilung über den Gesamtraum) bzw. ein „guter“ Ausgleich im Raum entsteht, der allenfalls bestehenden Segregationstendenzen („Ghettoisierung“) entgegen wirkt. Dabei ist zu prüfen, inwieweit private Wohnanlagen, die eine dem gemeinnützigen Wohnbau ähnliche Funktion erfüllen (zB Stiftungen, Betriebswohnungen) zu berücksichtigen sind.

Was „gut“ bedeutet, ist in einem gemeinsamem Diskurs zwischen relevanten Fachpersonen und Politik zu klären. Ziel ist jedenfalls, besonders betroffene Gebiete bzw. Gemeinden durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen und dadurch einen Ausgleich zu erreichen (zB Soziales Netzwerk Wohnen). Dabei gilt es auf historische Entwicklungen, örtliche Gegebenheiten (zB Zahl der Arbeitsplätze), uä. Rücksicht zu nehmen. Ergebnis einer solchen begleiteten bzw strukturierten Diskussion könnte eine Übereinkunft von Land und Gemeinden darüber sein, wo (großräumig) in den nächsten Jahren Gemeinnütziger Wohnbau stattfinden soll.

6. Festlegung von Kriterien zur lokalen und kleinräumigen Beurteilung der Eignung von Standorten bzw. der adäquaten Nutzung.

Die Festlegung von Eignungskriterien bzw. in weiterer Folge der Standorte für gemeinnützigen Wohnbau fällt in die Verantwortlichkeit der Gemeinden bzw Kleinregionen. Die Definition von allgemein gültigen Standortkriterien wird durch die Abt. Wohnbauförderung in Kooperation mit der Raumplanungsabteilung erfolgen und den Gemeinden zur Verfügung gestellt.

Erläuternde Bemerkungen:

Ähnlich der großräumigen Betrachtung gilt es auch kleinräumig zu prüfen, welche Standorte (Grundstücke) für den Gemeinnützigen Wohnbau geeignet und welche ungeeignet sind. Neben infrastrukturellen Überlegungen (zB Nähe zum ÖV, Versorgungseinrichtungen, Mischnutzung) sind auch sozialräumliche Aspekte (zB Durchmischung- ethnische und soziale Situation) zu berücksichtigen. Nachdem nicht für die gesamte Region eine detaillierte Planung erfolgen kann, erscheint es zweckmäßig, Standortkriterien zu definieren.

Bei der Festlegung solcher Kriterien ist darauf zu achten, dass den unterschiedlichen Ausgangssituationen (zB dörfliche oder städtische Struktur, sozialräumliche Situation) Rechnung getragen wird. Die Überlegungen zu Quartiersentwicklung/Quartiersbetrachtung, sowie die im Rahmen von Vision Rheintal erarbeiteten „10 Denkanstöße“ bieten dazu einen guten Anhaltspunkt.

Das Ziel solcher Eignungskriterien ist insbesondere, dass bei der Auswahl von Standorten einerseits nicht geeignete Flächen ausgeschlossen werden, andererseits Flächen mit besonderen Eignungen (zB Bahnhofsnähe) eine adäquate „Ausstattung“ erfahren (zB Nutzung, Höhe, Dichte,).

Eine geeignete Möglichkeit bietet die entsprechende Bearbeitung bei der Erstellung der Räumlichen Entwicklungskonzepte (REK). Dies hat zudem den Vorteil, dass eine Abstimmung mit den weiteren raumwirksamen Maßnahmen (zB Bodenpolitik) in den Gemeinden möglich ist.

7. Soziale Arbeit in den Siedlungen aktiv betreiben und vorhandene Ressourcen nutzen.

Die Umsetzung und Konkretisierung erfolgt insbesondere durch das Land Vorarlberg (Abt. Wohnbauförderung und Abt. Gesellschaft und Soziales), die Gemeinnützigen Wohnbauträger sowie durch die Gemeinden.

Erläuternde Bemerkungen:

Soziale Arbeit in gemeinnützigen Siedlungen aktiv und vermehrt zu betreiben wurde allgemein als wichtige begleitende Maßnahme artikuliert. Dies vor allem um auftretenden Konflikten bestmöglich zu begegnen bzw. gute Nachbarschaften zu stärken. Dies wird bisher von unterschiedlichen Akteuren (Wohnbauträger, Gemeinden) unterschiedlich stark wahrgenommen.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang, dass bei einer Optimierung insbesondere die bewusste Nutzung vorhandener Ressourcen (zB Hausverwaltung, Sozialeinrichtungen der Gemeinden) im Vordergrund stehen sollte. Ziel ist es zu prüfen, welche konkreten Maßnahmen (zB Konfliktmanagement, Begleitung, etc.) in den jeweiligen Siedlungen und Quartieren erforderlich sind und diese aktiv umzusetzen. Die Klärung der Zuständigkeiten ist in diesem Zusammenhang ein weiterer wichtiger Aspekt.

Ebenso wurde in diesem Zusammenhang auf die derzeitige Finanzierungssituation hingewiesen. Soziale Arbeit in den Siedlungen liegt in der Regel ausschließlich in der Verantwortung der Gemeinden. Hier sollten andere Möglichkeiten angedacht werden, die beispielsweise auch die Wohnbauträger miteinbeziehen. Derzeit laufen beim Land (Abt. Wohnbauförderung) konkrete Bemühungen zur Verbesserung der Situation. Ein Vorschlag basierend auf einem Konzept des IFS liegt vor. Die Abstimmung mit den Wohnbausprechern aller Fraktionen ist erfolgt. Ein erster Umsetzungsschritt ist für das zweite Halbjahr 2013 geplant.

Als Ausdruck der Zustimmung und des festen Willens zur konkreten Umsetzung werden die Bürgermeister der Rheintalgemeinden in einem ersten Schritt die vorliegende Vereinbarung den Entscheidungsgremien in den Gemeinden zur Kenntnis bringen und allenfalls zum Beschluss vorlegen. Seitens des Landes wird Landesstatthalter K. Rüdissler die Vorarlberger Landesregierung über die vorliegende Vereinbarung informieren und die Punkte zum Beschluss vorlegen.

Karlheinz Rüdissner
Landesstatthalter Land Vorarlberg

Gottfried Brändle
Bürgermeister Gemeinde Altach

Egon Troy
Bürgermeister Gemeinde Bildstein

Markus Linhart
Bürgermeister Landeshauptstadt Bregenz

Andrea Kaufmann
Bürgermeisterin Stadt Dornbirn

Wilfried Berchtold
Bürgermeister Stadt Feldkirch

Reinhard Nachbaur
Bürgermeister Gemeinde Fraxern

Ernst Blum
Bürgermeister Gemeinde Fußach

Reinhold Eberle
Bürgermeister Gemeinde Gaißau

Werner Huber
Bürgermeister Marktgemeinde Götzis

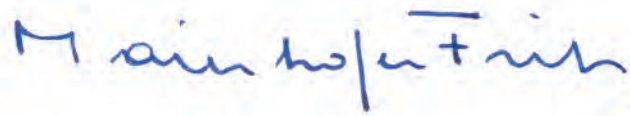
Harald Köhlmeier
Bürgermeister Marktgemeinde Hard

Herbert Sparr
Bürgermeister Gemeinde Höchst

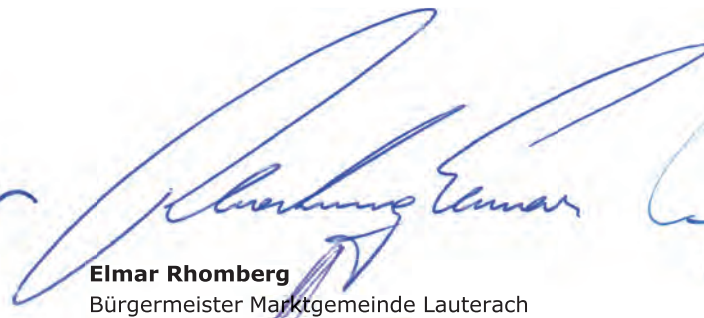
Richard Amann
Bürgermeister Stadt Hohenems

Hans Bertsch
Bürgermeister Gemeinde Kennelbach

Werner Müller
Bürgermeister Gemeinde Klaus



Fritz Maierhofer
Bürgermeister Gemeinde Koblach



Elmar Rhomberg
Bürgermeister Marktgemeinde Lauterach



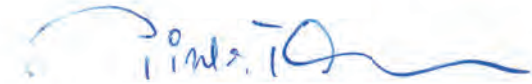
Xaver Sinz
Bürgermeister Gemeinde Lochau



Kurt Fischer
Bürgermeister Marktgemeinde Lustenau



Rainer Siegele
Bürgermeister Gemeinde Mäder



Thomas Pinter
Bürgermeister Gemeinde Meiningen



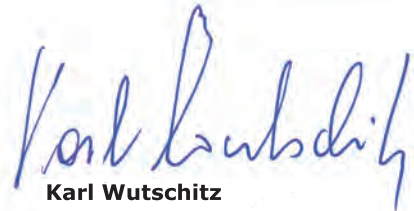
Martin Summer
Bürgermeister Marktgemeinde Rankweil



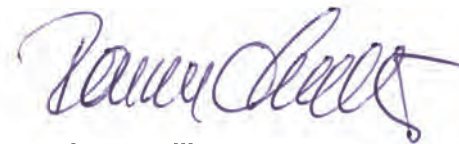
Norbert Mähr
Bürgermeister Gemeinde Röthis



Manfred Flatz
Bürgermeister Gemeinde Schwarzach



Karl Wutschitz
Bürgermeister Gemeinde Sulz



Rainer Duelli
Bürgermeister Gemeinde Übersaxen



Philibert Ellensohn
Bürgermeister Gemeinde Viktorsberg



Dietmar Summer
Bürgermeister Gemeinde Weiler



Christian Natter
Bürgermeister Marktgemeinde Wolfurt



Kilian Tschabrun
Bürgermeister Gemeinde Zwischenwasser

Anhang:

Arbeitsprogramm/Meilensteine für das zweite Halbjahr 2013

zu 1. – Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gemeinnützigen Wohnungen.
→ Bis Ende 2013 sollen erste Prognoseergebnisse vorliegen.

zu 2. – Standardisierte und idente Erfassung des aktuellen Bedarfs sowie transparente Kriterien für die Vergabe von Wohnungen.
→ Abschluss des Pilotprojektes in der Gemeinde Bludesch bis zum Sommer 2013. Darauf aufbauend im Herbst 2013 Start der Erarbeitung von landesweit gültigen Kriterien betreffend Erfassung und Vergabe.

zu 3. – Vertiefung der Kenntnisse über die Situation im Quartier.
→ Nach Vorliegen erster Ergebnisse der Sozialraumanalyse der Stadt Bregenz Auswertung im Hinblick auf Anwendung in anderen Gemeinden („Wissenstransfer“).

zu 4. – Gezielte Information über die Qualität und Möglichkeiten im Gemeinnützigen Wohnbau.

→ Als erster Schritt sollen Good-Practice Beispiele im Rahmen von Exkursionen besucht werden. Für Sommer 2013 ist eine Exkursion nach Krumbach geplant.

zu 5. – Erstellung eines Konzeptes zur großräumigen Verteilung Gemeinnütziger Wohnungen im Rheintal.

→ Start nach Vorliegen erster Ergebnisse zum mittel- bis langfristigen Bedarf (vgl. Pkt 1) an gemeinnützigen Wohnungen.

zu 6. – Festlegung von Kriterien zur lokalen und kleinräumigen Beurteilung der Eignung von Standorten bzw. der adäquaten Nutzung.

→ Bei Überarbeitungen von räumlichen Entwicklungskonzepten in den Gemeinden wird künftig das Thema Gemeinnütziger Wohnbau als eigener Punkt behandelt.

zu 7. – Soziale Arbeit in den Siedlungen aktiv betreiben und vorhandene Ressourcen nutzen.

→ Erste Schritte zur Umsetzung des vorliegenden und mit den Fraktionen abgestimmten Konzeptes betreffend die verstärkte soziale Arbeit in den Siedlungen sollen im zweiten Halbjahr 2013 erfolgen.