

Ausschuss Wohnbau Steiermark

BAUEN IM BESTAND

POSITIONEN UND FORDERUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG IM WOHNBAU

PRÄAMBEL:

Das oberste Ziel beim Wohnbau ist, leistbaren, bedarfsgerechten, aber auch lebenswerten und attraktiven Wohnraumbau zur Verfügung zu stellen. Bei der Planung und Umsetzung von Wohnbauprojekten ist angesichts der Klimakrise und der nach wie vor zunehmenden Bodenversiegelung jedoch ein dringendes Umdenken erforderlich.

- *Bundesweit werden (laut Bundesumweltamt) jährlich 41 Quadratkilometer an Bodenfläche in Anspruch genommen. Das entspricht in etwa der Fläche von Eisenstadt. Ein erheblicher Anteil dieser Flächen wird versiegelt. Die fortschreitende Bodeninanspruchnahme und die damit einhergehende Bodenversiegelung gefährden die biologische Vielfalt und Lebensmittelversorgung, erhöhen das Hochwasserrisiko, verschärfen die Entstehung von Hitzeinseln und verhindern die Speicherung von Treibhausgasen – um nur einige Auswirkungen zu nennen. Boden ist ein endliches Gut und wird übermäßig in Anspruch genommen. Österreich ist fertig bebaut, und es ist absolut notwendig, dass bereits bebaute Flächen sinnvoll genutzt werden sowie jegliche weitere Bodeninanspruchnahme eingeschränkt wird.*
- *Die fortschreitende Zersiedelung macht sich in vielen Siedlungsgebieten durch fehlende öffentliche Verkehrsverbindungen, Nahversorgung und Infrastruktur bemerkbar, da eine effiziente Versorgung diesbezüglich kaum möglich ist. Dies erhöht die Abhängigkeit von Autos und Straßen. Eine Stärkung von Ortskernen hingegen kann dem entgegenwirken.*
- *In Österreich beträgt der Bedarf an mineralischen Rohstoffen jährlich etwa 100 Mio. t, woran der Bausektor mit knapp 80 % beteiligt ist.¹ Demgegenüber steht ein gesamtes Abfallaufkommen von 77,4 Mio. t, wovon 46 Mio. t Aushubmaterial und 12,5 Mio. t Bau- und Abbruchabfälle sind. Damit stammen 75 % der österreichischen Abfälle aus dem Bausektor, der auch für einen erheblichen Teil unserer CO₂-Emissionen verantwortlich ist.ⁱ*

All das, aber auch die Verpflichtung gegenüber nationalen und europäischen Klimazielen, stellt uns vor die Notwendigkeit, bestehende Strukturen und Gebäudebestand zu stärken, wo notwendig zu sanieren und zu lebendigen Quartieren weiterzuentwickeln. Das erfordert ein Umdenken auf vielen Ebenen.

Wenn es uns gelingt, uns dieser Aufgabe verantwortungsvoll zu stellen, bietet sie die große Chance, lebenswerte und nachhaltige Wohnumfelder und attraktive Alternativen zum „Traum vom Eigenheim“ (Einfamilienhaus) und den damit einhergehenden Problemen betreffend Zersiedelung, Bodenverbrauch, Individualverkehr, Nahversorgung etc. zu schaffen. Dafür ist ein gemeinsames Bekenntnis zu langfristigem Denken und verantwortungsvoller, nachhaltiger Planung unerlässlich.

ZIELE:

Übergeordnetes Ziel muss immer die Gestaltung eines **leistbaren, lebenswerten und gesunden Wohnumfeldes** sein, das

- auf endliche Ressourcen Rücksicht nimmt,
- öffentlicher und vielfältiger Mobilität eine Chance gibt,
- den Zugang zu Nahversorgung und Infrastruktur – im Idealfall fußläufig – ermöglicht,
- auf klimatische Herausforderungen reagieren kann
- und bereits vorhandene graue Energie von bestehenden Strukturen nutzt.

Alle konkreten Maßnahmen sind an diesen Kriterien auszurichten.

- **Revitalisierung und das Bauen im Bestand** bedeutet weit mehr als die thermische Sanierung von einzelnen Wohngebäuden, sondern erfordert die Betrachtung des gesamten Wohnumfeldes.

Quartiersentwicklungen sind eine baukulturelle Aufgabe. Sowohl Neubau- als auch Sanierungsprojekte sind nach klar definierten Kriterien und Standardsⁱⁱ zu entwickeln:

- (1) Umwelt – Begehrbarkeit, sanfte Mobilität, Identifikationsräume, Erholungs- und Grünräume
- (2) Teilhabe – multifunktionale Räume, soziale Infrastruktur
- (3) Einfluss – die Möglichkeit, sich das eigene Wohnumfeld anzueignen
- (4) Soziales – soziale Bindungen, Ortsbindung

Quartiersentwicklungen und Projekte im Bestand müssen dabei nicht spektakuläre Großprojekte sein, auch mit **gezielten Maßnahmen im Kleinen** können bestehende Wohnquartiere attraktiver gemacht und an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst werden.

- Verantwortungsvolles Planen bedeutet, **bestehende Strukturen als wertvolle Ressource zu nutzen** und zu **attraktivem zeitgemäßem Wohnraum** weiterzuentwickeln. Als nachhaltige Alternative zum Einfamilienhaus werden benötigt:
 - **vielfältige Wohnformen**, die neben der Privatheit auch für soziale Durchmischung und Begegnungsmöglichkeiten sorgen. Dafür bedarf es einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung und auch der Berücksichtigung alternativer Wohnformen (wie z. B. betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften für alle Altersgruppen, Wohnraum für Alleinerziehende und Patchwork-Familien, Baugruppen-Modelle etc.).
 - die Schaffung von **privaten, direkt zugeordneten Außenräumen** für jede Wohnung, aber auch die **Vernetzung und Gestaltung von siedlungsoffenen Quartiersplätzen** sowie **Grünräumen mit differenzierten Aufenthaltsqualitäten** für alle Altersgruppen.
 - **Möglichkeiten zur persönlichen Aneignung**, um die **Identifikation** der Bewohner:innen mit ihrem Wohnumfeld zu fördern.
- Bei der Planung müssen die **klimatischen Veränderungen berücksichtigt werden**. Die Hitze ist ein zunehmendes Problem. Einerseits, weil die Aufenthaltsqualität tagsüber massiv beeinträchtigt wird, und andererseits, weil sich Oberflächen so stark aufheizen, dass sie nachts kaum abkühlenⁱⁱⁱ. Durch Klimawandelanpassungsmaßnahmen können Land, Gemeinden und Wohnbauträger viel zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Ziel – **auch und gerade bei Nachverdichtungen** – ist es, die **4 Handlungsfelder des KlimaKonkret Plans** bei jeder Planung zu integrieren:
 - (1) **Grünräume sichern und vernetzen** – Entsiegelung und viel Grün tragen wesentlich zur Kühlung bei

- (2) **Mobilität vielfältig gestalten** – Verkehrsflächen umverteilen und für alle attraktiv, vielfältig nutzbar und sicher gestalten, sämtliche Wege bestmöglich durch Bäume beschatten, alternative Mobilitätslösungen anbieten und fördern
 - (3) **Klimagerecht bauen und entwickeln** – Bereits auf der örtlichen Planungsebene die Grundlagen für eine klimagerechte Siedlungsentwicklung schaffen: Flächensparender Umgang mit Baugrund, Innenentwicklung, Bestanderweiterungen, Beschattungen, Frischluftschneisen, Begrünung von Dächern, Fassaden und Höfen
 - (4) **Wasser intelligent nutzen** – Unversiegelte Flächen, intelligentes Regenwassermanagement durch Schwammstadtprinzip und naturnahe Maßnahmen
- Um dem **Bodenverbrauch** aktiv **entgegenzuwirken** und die Innenentwicklung zu fördern, sollte eine **(nachträgliche) Verdichtungsmöglichkeit**, z. B. durch Aufstockung oder Anbauten an bestehende Gebäudestrukturen, von Anfang an in jeder Planung untersucht und berücksichtigt werden. Dies verkürzt die Wege innerhalb des Gemeindegebiets und trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei:
 - Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
 - Nahversorgung, Schulen, Freizeiteinrichtungen im direkten Wohnumfeld
 - Wesentlich bei jedem **Nachverdichtungsprozess** ist die **Akzeptanz**. Eine **Einbeziehung der Bewohner:innen** bis hin zu Mitbestimmungsprozessen hilft, Vorbehalte abzubauen und tragfähige Lösungen zu finden.
 - **Bauen im Bestand bedeutet immer die Betrachtung und die Lösungssuche im Einzelfall**, diese erfordert:
 - Das Bekenntnis der Politik und der Verwaltung, die Weiterentwicklung des Bestandes über den unreflektierten Abriss und Neubau zu stellen. Dadurch kann auch Geschichte eines Ortes in die Gegenwart „mitgenommen“ werden.
 - Eine integrative Herangehensweise und eine interdisziplinäre Planung durch unabhängige Expert:innen, die gut vorbereitet und begleitet werden muss.
 - Das Begreifen des Bauens im Bestand als eine baukulturelle Aufgabe, die dem Gemeinwohl und dem Klimaschutz dient.
 - **Eine umfangreiche Projektentwicklung in der „Phase 0“ ist ein wesentlicher Grundstein für eine professionelle Planung und Realisierung**
 Dafür muss der Bestand von unabhängigen Ziviltechniker:innen zusammen mit anderen Expert:innen nach folgenden Fragen untersucht und befundet werden:
 - (1) Welche Qualitäten und Ressourcen sind vorhanden? (sozialräumliche und technische Bestandserhebung)
 - (2) Welche Visionen und Ideen für einen zukunftsfähigen Lebensraum sind bereits vorhanden oder sollen an diesem Ort entwickelt werden? (Bedarfsanalyse – lokale Bedarfe und Potentiale)
 - (3) Sind die Qualitäten des Bestandes und die Ideen für die Zukunft zu vereinen? (Entwicklungskonzept, Machbarkeitsstudie)
 - (4) Müssen Ideen oder Bestand dafür verändert werden? (qualitätsvolle Entscheidungsgrundlage)
- Daraus können sich vier Szenarien ergeben:
- Der Bestand ist nicht erhaltenswert. Es folgt der Abbruch und Neubau, aber ohne zusätzlichen neuen Flächenverbrauch.
 - Der Bestand ist funktionstüchtig, so wie er ist.
 - Der Bestand ist zu sanieren in der bestehenden Nutzung.
 - Der Bestand ist mit neuer Nutzung weiterzuentwickeln.

- Vorbereitend zur qualitätsvollen Vergabe von Planungsleistungen sind in der Phase 0 weitere Untersuchungen und Zieldefinitionen nötig: Projektumfeldanalyse (Städtebau, Infrastruktur, Nutzungsstruktur, Mobilität, Grünraum, Sozialraum etc.)
- Integration der Handlungsfelder des KlimaKonkret Plans
- Machbarkeitsstudie
- Lebenszyklusbetrachtung mit Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
- Information und Beteiligung, wo sinnvoll
- Bedarfsplanung und Zieldefinition

UNSERE FORDERUNGEN:

- **Leerstand darf nicht rentabel sein:** Ein bundesweites Leerstandmonitoring als Grundlage für geeignete Maßnahmen zur Leerstandvermeidung durch die Bundesländer ist notwendig.
- **Bodenschutz muss verbindlich sein:** Es muss verpflichtende Regelungen bzw. Grenzwerte für Bodeninanspruchnahme und Bodenversiegelung geben. Ein **Bodenschutz-Rahmengesetz** könnte die Vorgaben auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene schaffen. Das Ziel des versiegelungsneutralen Bauens („Netto-Null“) sowie einheitliche Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen, Grünflächen und Fassadenbegrünung müssen verbindlich festgeschrieben werden.
- **Der Finanzausgleich und die Kommunalsteuer müssen reformiert werden,** um Gemeinden mit Anreizen und Förderungen zu unterstützen. Statt quantitativem Wachstum soll qualitatives Wachstum klar belohnt werden, z. B. durch entsprechende steuerliche Maßnahmen.
- **Vorrang der Innenentwicklung:** Die Möglichkeiten des Landes zur Durchsetzung von verbindlichen Siedlungsgrenzen und qualitätsvoller Innenentwicklung müssen ausgeschöpft und weiterentwickelt werden. Um leistbaren klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen, ist es notwendig, dass bestehende Strukturen durch Baulandmobilisierung qualitativ nachverdichtet werden.
- **Qualität der Innenentwicklung:** Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) müssen – auch als Grundvoraussetzung zur Erlangung von Förderungen – verpflichtend vorgeschrieben sein. Dabei muss bei Bedarf auch die Unterstützung der Gemeinden gewährleistet sein.
- **Vereinfachungen im Baurecht:** Wir brauchen die Schaffung eines flexibleren Handlungsspielraums bei Umbauten im Bestand. (Hier gibt es große Unterschiede zwischen den Bundesländern.) Ein möglicher Weg könnte sein, „Schutzziele“ ähnlich wie in den OIB-Richtlinien zu definieren. Auch Fragen der Verantwortung und Haftung müssen dabei klar geregelt werden. Der Einsatz von Sekundär-Baustoffen und -bauteilen muss erleichtert werden. Die „graue Energie“ in bestehender Bausubstanz muss besser genutzt werden können. Stellplatzverordnungen machen Ortskernsanierungen oft unwirtschaftlich. Hier muss es, geknüpft an Kriterien, Erleichterungen geben. Und nicht zuletzt soll auch die angestrebte Implementierung des Gebäudetyps e^3 (e^3 – *einfach, effizient, evaluiert*) Möglichkeiten schaffen, das Bauen im Bestand zu vereinfachen.
- **Innovative Wohnformen und -konzepte** können den Mangel an leistbarem Wohnraum verringern. Auch hierfür braucht es vereinfachte Verfahren, Ausweisung von Gebieten in der Raumplanung und prozessbasierte und objektbasierte Förderungen für die Umsetzung.

- **Akzeptanz:** Gerade bei Nachverdichtungsprojekten ist die Akzeptanz durch die Bewohner:innen essentiell. Dafür müssen
 - städtebauliche Kriterien klar definiert werden
 - städtebauliche Wettbewerbe und
 - offene Beteiligungsprozesse durchgeführt werden.

Diese Maßnahmen, die vermeintlich zu Verzögerung führen, können bei professioneller Durchführung eine Blockade von Projekten verhindern.

FÖRDERUNGEN

Förderungen sind der wichtigste Hebel, um ausreichend Anreize zu schaffen: Die **Zweckwidmung** der Wohnbauförderung ist wieder einzuführen.

- **Priorisierung von Umbau gegenüber Neubau**
- Förderung von **klimaneutralen und ressourcenschonenden Konstruktions- und Bauweisen**
- Förderung von **kollektiven Wohnformen und alternativen Mobilitätskonzepten**.
- **Städtebauförderungen**, um die Realisierung von nachhaltiger Siedlungs- und Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Voraussetzung dafür muss das Vorliegen eines Stadtentwicklungskonzeptes sein. (siehe oben)
- Die **Befundung von baulichem Bestand** (Gebäude, aber auch Ensembles) sowie der Vergleich und die Bewertung der **Lebenszykluskosten** in der „**Phase 0**“ sind aufwendig und ergebnisoffen, aber essentiell. Dafür muss es die Möglichkeit der Unterstützung geben – geknüpft an klare Kriterien.
- **Sanierungsförderungen für Eigenheime** sind auszubauen, aber auch **Anreizsysteme** und **Modelle zur Nachverdichtung** von bestehenden Einfamilienhausgebieten sind zu entwickeln.

Frieden, Wohlstand und sozialer Zusammenhalt sind die wesentlichen Zutaten einer gedeihlichen gesellschaftlichen Entwicklung. Die Befriedigung des Grundbedürfnisses hinsichtlich bedarfsgerechtem Wohnen bei gleichzeitigem Augenmerk auf die gerechte Verteilung endlicher Ressourcen und die Bewahrung unserer Umwelt müssen dabei im Zentrum stehen.

ⁱ Positionspapier „Klima, Boden & Gesellschaft“, Bundeskammer der Ziviltechniker:innen

ⁱⁱ Der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (D, 2016) definiert vier Dimensionen.

ⁱⁱⁱ KlimaKonkret Plan, Climate Change Centre Austria, https://www.klimakonkret.at/wp-content/uploads/2020/10/KlimaKonkret_Karte_WEB.pdf