



WOHNBAUSYMPOSIUM 2018



Leistbarer Wohnbau - die Rolle der Kommune

Inhalt

Einleitende Worte der Politik	3
Reinhard SEISS Leistbarer Wohnbau- die Rolle der Kommune im Wohnbau	4
Dieter GROSCHOFF Instrumente und Prozesse für aktive Bodenpolitik	8
Peter PADOUREK Politische Rahmenbedingungen der Kommunalpolitik THEMENWORKSHOP	10
Markus STURM Nachverdichtung und Grundstücksakquisition THEMENWORKSHOP	14

Leistbares Wohnen ist eines der zentralen Themen der Kommunalpolitik. Vor dem Hintergrund der anstehenden Gemeinderatswahlen drängte sich im Herbst 2018 vermehrt die Frage auf: Was können Gemeinden und Städte in diesem Zusammenhang überhaupt tun? Welche Instrumente stehen zur Verfügung bzw. wie gehen innovative und mutige Kommunen mit diesem Thema um?

Am 15. November 2018 fand in der Tribüne in Lehen das Wohnbausymposium 2018 statt, das sich dem Thema „Leistbarer Wohnbau – die Rolle der Kommune“ widmete.

Diskutiert wurde mit Bürgermeister, Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und der Politik. Gemeinsam wurde versucht Problembewusstsein und Wissen zu vertiefen, an neuen Lösungen zu arbeiten und Netzwerke der Zusammenarbeit auszubauen.

Nach vier Inputvorträgen diskutierten rund 130 Interessierte in drei Workshops über Prozesse und Instrumente einer aktiven Wohnbaupolitik, Grundbeschaffung und Nachverdichtung sowie Möglichkeiten der Gemeinden, aktive Schritte zu setzen.

Reinhard SEISS (Stadtplaner und Publizist) machte den Gemeinden Mut, mehr Verantwortung wahrzunehmen und erinnerte daran, dass „nichts ohne politischem Sanktus gebaut werden kann“, und somit den Kommunen somit eine entscheidende Rolle bei der Durchsetzung des Gemeinwohls zukommt. Die Architekt*innen sind gefordert mit guter, funktionale Architektur eine hohe Lebensqualität zu schaffen, große Gesten sind im geförderten Wohnbau meist fehl am Platz. Auch die Verknüpfung von Wohnkosten und Mobilität sind ein Thema. Alternativen zum Zweit- und Drittauto sind gefragt und müssen forciert werden. Das spart wertvollen Grund und Kosten für die Bewohner*innen. Langjährig funktionierende Systeme wie Mischnutzungen mit Geschäften im Erdgeschoß und darüber Wohnungen, Wohnninnenhöfe mit hoher Qualität und allgemein nutzbare Bereiche (z.B. auf Dächern – nicht nur für die Penthaus-Wohnung) müssen weiter forciert werden.

Dieter GROSCHOFF (stellvertretender Geschäftsführer des Wohnfonds Wien) stellte danach die Aktivitäten des Wohnfonds Wien vor, der für die Stadt Wien größere Wohnprojekte von der ersten Planung über die Umsetzung bis zur Besiedelung abwickelt und sich um die Finanzierung kümmert.

Peter PADOUREK (Bürgermeister von Zell am See) berichtete über die Sorgen und Nöte der Kommunalpolitiker*innen und über die Erfahrungen in seiner Heimatstadt Zell am See, die mit einer neuen Gesellschaft (zusammen mit einem gewerblichen Bauträger) wieder selbst Wohnbau errichtet.

Markus STURM (Direktor „die Salzburg“ Wohnbauträger) leitete das Thema Grundstücksakquisition und Nachverdichtung ein und stellte fest, dass es aktuell ein riesiges Problem darstellt, in zentralen Lagen Grundstücke zu finden, die im Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus erworben werden können.

Das Wohnbausymposium 2018 wurde vom SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen in Kooperation mit der Initiative Architektur, dem Salzburger Gemeindeverband und der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes sowie der Hypo Salzburg veranstaltet.

Impressum:

Nachlese zum Wohnbausymposium „Leistbarer Wohnbau – die Rolle der Kommune im Wohnbau“ vom 15. Nov. 2018

Herausgeber: SIR- Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

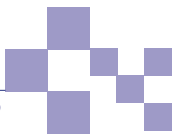
Die Verfasser sind jeweils für den Inhalt ihrer Beiträge verantwortlich

Redaktionelle Bearbeitung: Bernhard Gugg, Inge Straßl (SIR)

Gestaltung: Andrea Singer (SIR)

Druck: Offset5020

Mai 2019



© Karikatur Thomas Wizany

Mag. (FH) Andrea Klambauer
Wohnbau-LandesrätinJohann Padutsch
Planungsstadtrat

Das Wohnbausymposium hatte dieses Jahr die Rolle der Kommunen zur Sicherstellung von leistbarem Wohnen zum Thema. Es gab hervorragende Kurzvorträge, die den interessierten Zuhörer*innen Ideen und Denkanstöße für eine aktive Wohnbaupolitik geboten haben. Es wurde Architektur vorgestellt, die auf die Bedürfnisse der Menschen achtet und attraktive Wohnungen im verdichteten Bauweise schafft. Und es wurden weniger gelungene Beispiele analysiert, die beispielsweise den Autos große Parkflächen einräumen und den Menschen jede Grünfläche nehmen. In den anschließenden Parallelworkshops wurden die Themenschwerpunkte vertieft. Es gab eine rege Beteiligung der Teilnehmer*innen und spannende Diskussionen mit den Bürgermeister*innen und Fachleuten aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik.

Ich bedanke mich bei den Referent*innen für die spannenden Vorträge und beim SIR für die Organisation des Wohnbausymposiums!

Die Stadt Salzburg ist eine außerordentlich attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität. Kontinuierlich entstehen neue Wohnungen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Und trotzdem reicht das Angebot nicht aus, um alle Wohnungssuchenden mit einem passenden Angebot zu versorgen. Vor allem die junge Familiengeneration tut sich am Wohnungsmarkt schwer, günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu mieten oder zu erwerben. Wenn man diese junge Generation nicht verlieren will, braucht es eine entsprechende Gegensteuerung.

Mein Ziel als Planungsstadtrat war es immer, den Wohnungsneubau zu forcieren. Die Stadt hat noch genügend Potenzialflächen, die sich für den Wohnbau eignen. Sofern eine Flächenwidmungsplanänderung notwendig wird oder neue Bebauungsbedingungen zu erlassen sind, hat die Stadt auch weiterhin mit Raumordnungsverträgen und Vereinbarungen sicherzustellen, dass Wohnungen nach dem Richtlinien der Wohnbauförderung entstehen und damit gewährleistet wird, dass Hauptwohnsitze begründet werden.

Der Wohnungsneubau soll weiterhin auf Basis des erfolgreich praktizierten Planungsprinzips der „Innenentwicklung“ erfolgen. Großes Potenzial sehe ich in der Umwidmung von Gewerbeflächen mit geringwertiger Nutzungsintensität in attraktive Mischgebiete mit Wohnfunktion. Als Vorbild dient etwa das Stadtwerkareal, wo ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier entstanden ist, das Wohnen, Gewerbe und Bildung an einem Standort vereint.

In gleicher Weise sind auch die Potenziale der Nachverdichtung und des Weiterbaus im Bestand zu nutzen, um vorhandenes Bauland optimal zu nutzen. Dies muss aber unter dem Aspekt einer ganzheitlichen Betrachtung erfolgen, bei dem auch der Freiraum, die Mobilität, die Energieversorgung und soziale Aspekte mitbetrachtet werden. Als gelungenes Beispiel kann die Sanierung und sanfte Nachverdichtung des Strubergassenareals, das bereits auch mit dem „ÖGUT Umweltpreis 2017, Energy Globe und CESBA Neighborhood Award“ ausgezeichnet wurde, genannt werden.



Reinhard SEIß studierte Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien (Dr. techn.) und arbeitet als freier Planer und Berater, Fachpublizist und Filmmacher in Wien. 2007 entstand sein kritisches Buch „Wer baut Wien?“, 2014 legte er ein Buch über die Wohnbauten von Architekt Harry Glück vor. Reinhard Seiß produziert Dokumentarfilme und Hörfunkbeiträge zu urbanistischen Themen.

4

„Die Gemeinden sollen von den Investoren Qualitäten einfordern“

Leistbarer Wohnbau – die Rolle der Kommune im Wohnbau

Im Einstiegsreferat spricht Reinhard Seiß von kommunalpolitischen Handlungsspielräumen und aktuellen Entwicklungen rund um das Thema Wohnen. Bemerkenswert ist für ihn das Abnehmen des politischen Selbstbewusstseins, speziell auf kommunaler Ebene. Viele Politiker*innen haben sich von der Auseinandersetzung mit aktuellen gesellschaftlichen Prozessen verabschiedet. Dabei wünscht sich der Großteil der Bürger*innen heute wieder Volksvertreter*innen, die Verantwortung übernehmen, anstatt viele Aufgaben dem freien Markt zu überlassen. Seiß appelliert an die Gemeinden, ihre räumliche und bauliche Entwicklung wieder aktiver zu gestalten: „Kommunen können und sollen selbst von potenten Investoren bestimmte Qualitäten einfordern, denn nichts kann gebaut werden ohne politischem Sanktus!“

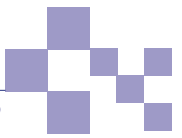
Es gibt genügend gute Beispiele, die Mut machen. Supermärkte etwa, die nicht freistehen, sondern in eine multifunktionale Struktur integriert sind. Solches muss allerdings von kom-

munaler Seite eingefordert werden – nur dann gelingt guter Städtebau. Negativbeispiele finden sich überall im Land: freistehende Abholmärkte mit weitläufigen Parkplätzen, im Hintergrund ein 10-stöckiges Wohnhaus ohne nennenswerten Freiraum. Wirft die provokante Frage auf: Warum müssen wir Menschen auf 10 Stockwerken stapeln, wenn es gleich daneben offenbar Platz im Übermaß gibt. Es ist ein Zynismus unserer Zeit, dem Auto mehr Fläche zu gönnen als dem Menschen. Urbane Verdichtung muss intelligent erfolgen. Sie darf nicht nur Wohnraum verdichten, sondern muss das gesamte Quartier mit all seinen Funktionen miteinbeziehen.

Als Vision für das Weiterbauen unserer Städte hat das klassische Modell der kleinteilig durchmischten Stadt, mit Geschäften im Erdgeschoß und Wohnungen darüber, zur Straße hin geschlossen, nach innen Höfe mit hoher Qualität, nach wie vor nicht ausgedient – im Gegenteil: Es hat sich seit Jahrhunderten bewährt und funktioniert bis heute.

Insbesondere im Gewerbebau gibt es geradezu eine „Wegwerfmentalität“, die allen Zielen der Nachhaltigkeit widerspricht. Möbelhäuser, Fachmarktzentren oder Supermärkte werden in banalster Einfachheit gebaut, amortisieren sich binnen kurzer Zeit und können jederzeit wieder aufgegeben werden. Bürobauten werden oft rein spekulativ, ohne konkrete Nachfrage errichtet, weil sie zumindest am Papier immer noch hohen Renditen versprechen. Dass dies aber nicht funktioniert und das Flächenüberangebot zunehmend Leerstände produziert, ist jedoch nicht nur ein Problem der Investor*innen: All diese Bauten nehmen öffentliche Infrastruktur und knappes Bauland in Anspruch, die viel besser für leistbaren Wohnraum Verwendung finden würden.

Gerade der Wohnbau ist einer immensen Preissteigerung unterworfen – und mehr noch die für Wohnbau in Frage kommenden Grundstücke. In Berlin etwa gab es in den letzten fünf Jahren bei den Wohnungspreisen eine Verteuerung um 60%, während die Bodenpreise um sagenhafte 345%



Ein Supermarkt mit Tiefgarage in der Salzburger Berchtesgadner Straße, der auf Druck der Stadtplanung in einen ansprechenden Städtebau integriert wurde ... (Foto: Reinhard Seiß)

stiegen. -Das heizt die Spekulation natürlich an und führt zu Phänomenen wie „Landbanking“ – also Grundstücke bewusst brach liegen zu lassen, da sie unbebaut eine noch höhere Rendite versprechen, als wenn sie für noch so hochpreisige Bauprojekte genutzt werden. Natürlich stiegen auch die Baukosten, aber in etwa entsprechend den Lebenshaltungskosten. Für die Wohnkostenexplosion verantwortlich ist aber der unregulierte Bodenmarkt. Verschärft wird die Misere noch dadurch, dass zunehmend mehr

Wohnungen gar nicht für Hauptwohnsitzer gebaut werden, sondern als „Vorsorgewohnungen“ oft reine Anlageobjekte sind und leerstehen. Dazu kommen in Städten wie Wien und Salzburg noch ausländischen Investoren, die hochpreisige Wohnungen für Aufenthalte an wenige Wochen im Jahr kaufen. All diese Probleme müssen auf sämtlichen politischen Ebenen alsbald gelöst werden.

Salzburg hat mit der Vertragsraumordnung 1990 Geschichte geschrie-

ben. Auch heute ist die Salzburger Raumordnung mit ihren Grundsätzen weiterhin ambitioniert (z.B. nur eingeschränkt Baulandreserven auszuweisen oder Mindestdichten festzusetzen). So verfügt die Raumordnung durchaus über Instrumente, wichtig ist aber, diese noch konsequenter und mutiger einzusetzen. Eine bessere Unterstützung der Kommunen durch Land und Bund wäre dabei vonnöten. Die Gemeinden wiederum sind angehalten, aktiv dafür zu sorgen, dass leistbarer Wohnbau an den richtigen Standorten entsteht.

Raumordnung, Verkehr, private wie öffentliche Kosten und Nachhaltigkeit sind Faktoren, die unmittelbar zusammenspielen. So sollten Wohnbau und Mobilität gemeinsam betrachtet werden. Die Vorschreibung von 3 Garagenplätzen je Wohnungen beispielsweise weist in die völlig verkehrte Richtung. Alternativen zum Zweit- und Drittauto sind gefragt und müssen forciert werden. Das spart wertvollen Grund sowie Kosten für die Bewohner. Auch die Pendlerpauschale fördert die PKW-Mobilität. Stattdessen sollten Mobilitätsfonds eingerichtet werden, die soziale Härtefälle ausgleichen, ansonsten aber Anreize für die Nutzung nachhaltigerer Mobilitätsformen setzen.



...und ein Supermarkt samt ebenerdigen Parkplatz desselben Handelskonzerns, der sich mangels planungspolitischer Vorgaben im Zentrum von Vöcklabruck verschwenderisch ausbreitet – während am Nachbargrundstück Menschen auf 10 Geschossen übereinandergestapelt werden. (Foto: Reinhard Seiß)



Reinhard Seiß fordert wieder mehr politisches Selbstbewusstsein der Kommunen.

6

„Früher forderten die Bürgermeister oft zuviel und verpflichteten Bauwerber beispielsweise zu einem Satteldach. Heute fordern sie oft zu wenig – sie sollten stärker auf sinnvolle bauliche Verdichtung und Nachhaltigkeit drängen.“

Einigkeit herrscht unter Fachleuten darüber, dass das freistehende Einfamilienhaus am Lande nicht zukunftstauglich ist. Daher sollte es keine Wohnbauförderung mehr erhalten. Die Förderung sollten nach strengen Standortkriterien ausschließlich für dichtere Wohnformen Verwendung finden. Es ist geradezu beschämend, dass wir seit Beginn des Häuslbauerbooms in den 1960er-Jahren auch schon probate Alternativen zum freistehenden Eigenheim kennen – ihnen aber nicht zum Durchbruch verhalfen. Verdichtete Bauformen wie die Gartenstadt Puchenu, die seit Jahrzehnten hohe Qualität und Wohnzufriedenheit bieten, führen immer noch ein Randdasein. Prinzipiell sollte natürlich jeder die Möglichkeit haben, so zu wohnen, wie er will. Nur soll er auch die gesellschaftlichen Kosten seines Wohntraums bezahlen. Würde in unserer Siedlungsentwicklung Kostenwahrheit bestehen, würde es automatisch einen Run auf verdichtete Wohnmodelle geben. Auch das politische Dogma der Eigentumsbildung ist zu überdenken. Ganz abgesehen von der sozialen Dimension, sind Eigentumswohnbauten in hohem Maße unflexibel, nicht nur, wenn sich der Wohnbedarf ändert. Denn Eigentumswohnanlagen sind viel schwerer sanierbar oder gar nachverdichtbar als Miet- oder Genossenschaftswohnanlagen.

Bei neuen Wohnbauprojekten im urbanen Raum ist Nachverdichtung freilich kein vorrangiges Thema. Vielmehr sind heute extrem hohen Dichten zu beobachten, die oft zu Lasten der Qualität der einzelnen Wohnungen und der Freiräume geht – wodurch der Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“ erst wieder angeheizt wird. Ein weiteres Phänomen im heimischen Wohnbau ist eine oft wenig funktionale bzw. praktikable Architektur, an deren Stelle formale Auffälligkeiten treten. Manch „große Geste“ im geförderten Wohnbau führt nicht nur zu seiner Verteuerung, sondern macht auch das Endprodukt unzufriedenstellend schlechter.

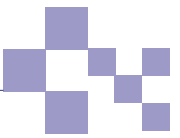
Freilich kennen wir auch guten städtischen Wohnbau, den man sich als unbedingt zum Vorbild nehmen kann: beispielsweise gemeinschaftsorientierte Bauten mit Dachflächen, die von allen Bewohnern genutzt werden können und nicht nur von einer Penthouse-Wohnung. Aktuell zeigen vor allem viele Baugruppen wie es gehen kann, etwa indem die Allgemeinbereiche nicht Restflächen sind oder den einzelnen Wohnungen untergeordnet wird, sondern als zusätzliche Qualitätsebene Wertschätzung erfahren. Durch das „Zusammenrücken“ der Bewohner*innen, wie beispielsweise bei den Atriumhäusern von Architekt Fritz Matzinger in Rif und Bürmoos, sinkt nicht nur der Aufwand für Bau-

land, Erschließung etc. – es steigt vor allem der soziale Zusammenhalt in der Wohnanlage, und damit der vermutlich der wichtigste Aspekt unserer Wohnzufriedenheit.

Zusammenfassung Inge Strassl - SIR

Potenziale und Schnittstellen für die Realisierung von leistbarem Wohnbau

- Konsequente Anwendung von raumplanerischen Instrumenten
- Ansatz der kleinteiligen „Durchmischung“ bei städtebaulichen Planungen
- Verhinderung von spekulativem „Landbanking“ von wertvollem Bauland
- Kostenwahrheit anstatt „Wegwerfmentalität“ im flächenfressenden Gewerbebau
- Integrierte Verkehrsplanung und Einrichtung von Mobilitätsfonds



Das klassische Modell der kleinteilig durchmischten Stadt, hier am Beispiel einer römischen Siedlung hat sich seit Jahrhunderten bewährt (Quelle: Reinhard Seiß)



Verdichtete Bauformen wie die Gartenstadt Puchenu, die seit Jahrzehnten hohe Qualität und Wohnzufriedenheit bieten, führen immer noch ein Randdasein (Quelle: Reinhard Seiß)



Dieter GROSCHOPF ist stellvertretender Geschäftsführer des „wohnfonds_wien – Fonds für wohnbau und Stadterneuerung“. Er trat 1990 in das Unternehmen ein und leitet seit über 13 Jahren den Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung

Instrumente und Prozesse für aktive Bodenpolitik

Dieter Groschopf widmete sich dem Themenschwerpunkt „Instrumente und Prozesse für aktive Bodenpolitik“. An zentraler Stelle steht für ihn das politische Bekenntnis zum sozialen Wohnbau als komplementärer Modus des Wohnungsmarktes zum frei finanzierten Wohnbausegment benötigt.

Ein solches Bekenntnis die Etablierung, Fortführung oder Überarbeitung von relevanten Instrumenten und ihren dazugehörigen Rechtsgrundlagen. Einige dieser Instrumente fallen in die Kompetenz der Bundesländer (z.B. Wohnbauförderung) oder des Bundes (z.B. Mietrecht). Am Beispiel des Wohnfonds Wien skizzierte Groschopf, welche Handlungsspielräume auf Gemeindeebene vorhanden sind. Am späteren Nachmittag wurde dieser Input in einem Parallelworkshop zu den Themenschwerpunkten weiter diskutiert.

Ende 2018 ist der gemeinnützige Fonds „wohnfonds_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung“ im

Besitz von annähernd 3 Millionen Quadratmeter Land, die als Bodenbevorratung zur aktiven Bodenpolitik der Stadt Wien beitragen. Durch die strategische Herangehensweise und frühzeitige Ankäufe wird versucht stabilisierend auf Bodenpreise Einfluss zu nehmen. Ihre volle Entfaltung kann eine solche Herangehensweise aber nur im Zusammenspiel mit anderen bodenpolitischen Hebeln entfalten, etwa durch Etablierung, Weiterentwicklung und Vollziehung von Baulandbefristungen in der Raumordnung.

Um eine hohe Qualität im Wohnbau zu gewährleisten, etablierte der Wohnfonds Wien außerdem eine Reihe von prozessorientierten Instrumenten. Bei Bauträgerwettbewerben wird sichergestellt, dass bei Einreichungen alle definierten Qualitätssäulen (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) bedacht werden. Bei so genannten „dialogorientierten Bauträgerwettbewerben“ wird die Ebene des Quartiers näher beleuchtet, anstatt ausschließ-

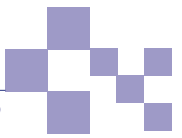
lich einzelne Baufelder zu bewerten. Darüber hinaus bietet dieses kooperative Verfahren neue Möglichkeiten der Einbindung der Bevölkerung.

Durch die duale Stellung der Bundeshauptstadt Wien als Gemeinde und Bundesland wird die Abstimmung von Instrumenten der Flächenwidmungsplanung erleichtert. Seit Ende 2018

Wesentliche Parameter für aktive Wohnbaupolitik

- politisches Bekenntnis zum sozialen Wohnbau
- Wohnbauförderungsmittel
- aktive Bodenbevorratung
- Qualitätsinstrumentarien

*„Dialogorientierte
Bauträgerwett-
bewerbe auf
stadteigenen
Grundstücken
erhöhen die Qualität“*



besteht in der Wiener Bauordnung eine neue Kategorie „geförderter Wohnbau“. Dadurch soll es zukünftig möglich sein, gewinnoptimierten Veräußerungen auf solchen Flächen zu verhindern. Zwei Drittel der Wohnnutzfläche müssen als geförderter Wohnbau errichtet werden. Außerdem muss die Stadt Wien im Fall eines Verkaufs ihre Zustimmung geben.

Im Zusammenspiel und durch die intensive Abstimmung der genannten Instrumente (Wohnbauförderung, Bauträgerwettbewerbe und Flächenwidmung) soll es gelingen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Bestehende Herausforderungen sind neben der Bevölkerungsentwicklung (Wien wächst bis 2030 auf 2 Millionen Einwohner*innen) die aktuelle Grundstücks- und Baupreisentwicklung.

Konkrete Programme um diese Ziele zu erreichen sind:

- Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“
- Wohnbauoffensive Wien (In Etappen ca. 14.000 Wohnungen begonnen bis Ende 2020)
- SMART- Wohnbauprogramm: In jedem Bauvorhaben soll ein gewisser Prozentsatz an SMART Wohnungen umgesetzt werden, dh. Wohnungen mit extra kompakten Grundrissen (z.B. 1 Zi. Max 40m², 2 Zi. Max 55

m² ...) mit einem Finanzierungsbeitrag von max. 60,-€ und einem Nutzungsentgelt von 7,50 €/Monat. Die kompakten Grundrisse sind möglich, in dem hier ergänzende Allgemeinflächen in Gebäuden gefordert werden.

- Gemeindebau NEU: bis 2020 sollen mind. 4.000 Wohnungen errichtet werden, für die keine Eigenmittel oder Kautions notwendig sind, mit einem Nutzungsentgelt von 7,50 €/Monat

Durch permanenten fachlichen Austausch, u.a. bei Veranstaltungen wie dem Salzburger Wohnbausymposium 2018, und die transparente Einbindung der Bevölkerung soll die Prozessqualität der angesprochenen Instrumente verbessert werden. Parallel ist es notwendig starke Positionen im Sinne der Leistbarkeit von Wohnraum zu erarbeiten, um das Agenda Setting auf den politischen Ebenen (EU, Bund, Länder, DGemeinden) zu beeinflussen.

Zusammenfassung von Inge Straußl und Bernhard Gugg (SIR)



Die Seestadt Aspern ist das größte Stadtentwicklungsgebiet auf einem Grundstück des Wohnfonds Wien. Hier entsteht auf 240 Hektar Gesamtfläche ein multifunktionaler Stadtteil Neubauten mit einer geplanten Bruttogeschoßfläche von mehr als 2,6 Mio. m² (Quelle: MA 15, Magistrat Wien)



Der Wohnfonds ist im Besitz von annähernd 3 Mio. m² Grund. Über diese Flächen kann gezielt Einfluss auf die räumliche und bauliche Entwicklung im Bereich Wohnen genommen werden. Außerdem. Auf den Potenzialflächen besteht bei rund 130.000 m² Baurecht (Quelle: Wohnfonds Wien)



Peter PADOUREK ist Kommunalpolitiker und seit 2013 Bürgermeister der Stadtgemeinde Zell am See. Davor war er als Stadtrat für Tourismus, Stadtmarketing und Handel tätig.

10

*„Monofunktionale
Einfamilienhaus-
architektur ist
nicht mehr
zeitgemäß!“*

Politische Rahmenbedingungen der Kommunalpolitik

Im Beitrag von Peter Padourek, dem Bürgermeister der Salzburger Gemeinde Zell am See, bekamen die Konferenzgäste einen Einblick in die politischen Rahmenbedingungen der Kommunalpolitik. Zell am See ist eine Gemeinde, die oftmals auf ihren Kernsiedlungsraum reduziert wird.

Durch die naturräumliche Begrenzung durch See und angrenzende Hanglagen, findet jedoch ein signifikanter Teil der räumlichen und baulichen Entwicklung in weniger präsenten Gemeindeteilen statt. Ein Best-Practice-Beispiel ist das in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekt „Sonnengarten Limberg“ im Gemeindeteil Zellermoos.

Die Herausforderung für die Gemeindepolitik in Bezug auf raumplanerische Fragestellungen besteht darin, möglichst mutig und im Sinne fachlich hochwertiger Lösungen zu handeln. Padourek konstatiert in diesem Zusammenhang eine Diskrepanz zwischen der formal sehr stark ausgeprägten Kompetenz der Gemeinden in

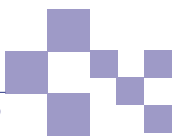
der Raumplanung und der tagespolitischen Realität.

Vertreter*innen der Gemeindepolitik sind üblicherweise keine Fachleute, weshalb mittelgroße und kleine Gemeinden oftmals in der Verfahrensanwendung bei komplexen Planungsprozessen Know-How Defizite besitzen. Um diese auszugleichen, und trotzdem über Legislaturperioden hinausschauend planen zu können, ist es notwendig innovative Partner zu suchen und mit diesen gute Kommunikationswege aufzubauen.

Im Rahmen des Projekts „Sonnengarten Limberg“ wurden frühzeitig ein multidisziplinäres Projektteam aufgestellt, das SIR begleitet das Projekt von Beginn an, das Büro raum-sinn betreut die soziologischen Aspekte. Frühzeitig wurden die gemeinsamen Ziele aller Projektbeteiligten formuliert und eine Qualitätsvereinbarung ausgearbeitet, die von Stadtgemeinde, Wohnbauträger, Architekturbüro und dem SIR- Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen unterschrieben wurde.

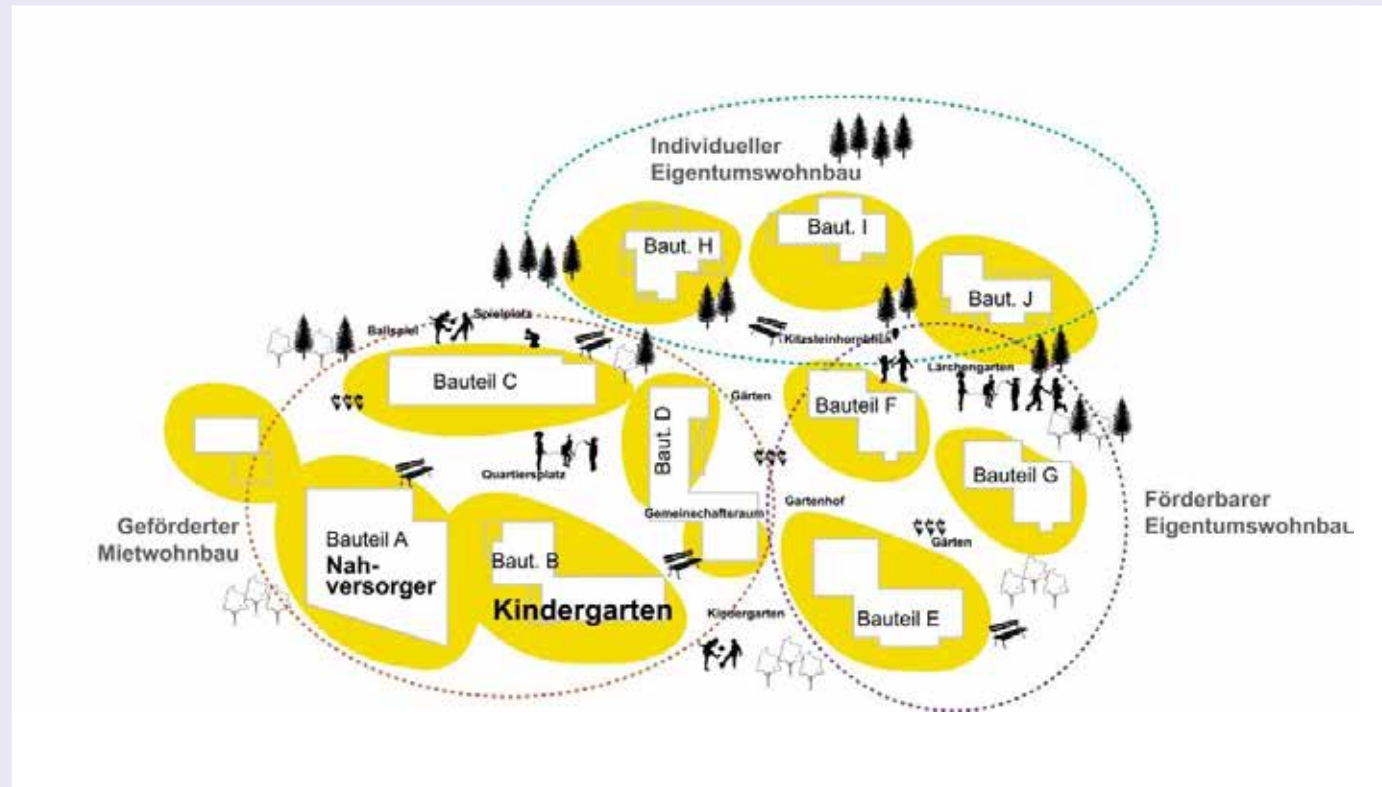
Diese beinhaltet ein Leitbild, allgemeine Projektziele sowie konkrete Qualitätsziele. Darüber hinaus werden Prozessqualitäten definiert, insbesondere was die Zusammenarbeit der Projektpartner betrifft. Im Wesentlichen verpflichtet sich das Projektteam zu einem Planungsverständnis, in dem hochqualitativer Wohnbau, die Entfaltung von Individualität, die Humanisierung des Wohnens und Arbeitens sowie soziale Gerechtigkeit verknüpft gedacht werden.

Die Kommune steht bei der Umsetzung von Wohnprojekten in diesem Verständnis an zentraler Stelle. Es gibt eine Vielzahl von Aspekten, die bedacht werden müssen. Bewohner*innen sind mobiler geworden und wechseln ihren Wohnstandort öfter. Dennoch, oder gerade deswegen, müssen die Gemeinden Angebot, Attraktivität und besondere Anreize schaffen, um Einzelpersonen und Familien einen hohen Wohnqualität zu bieten.



Das kann nur gelingen, wenn neue Bauprojekte nicht durchwegs auf der grünen Wiese und in monofunktionaler Einfamilienhausarchitektur entstehen. Durch die extrem niedrige Kompaktheit solcher Siedlungsstrukturen gehen entscheidende Qualitäten verloren. Dienstwege verlängern sich, das Angebot an sozialer Infrastruktur wird ausgedünnt und der tägliche Austausch mit den Mitbewohner*innen radikal erschwert.

Als negatives i-Tüpfelchen muss die Gemeindekasse für teure Infrastruktur erhalten, die anstatt gebündelt (durch Nachverdichtung im Bestand, Baulandlückenschluss bei Neubauprojekten, quantitativ spürbare Reduzierung von Baulandneuwidmungen und Bevorzugung von Mehrgeschoßwohnungsbau) bis zu jedem abgelegenen Einfamilienhaus errichtet werden muss.



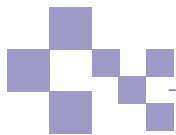
Ein multifunktionaler Mix aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und großzügig dimensionierte Gemeinschaftsflächen tragen zu einem lebendigen und vielfältigen Wohnerlebnis im „Sonnengarten Limberg“ bei. Eine Besonderheit ist das integrierte Mobilitätskonzept und die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. (Quelle: Bauträger Habitat)

Beim Projekt „Sonnengarten Limberg“ wurde bewusst ein anderer Weg gewählt. Das Grundstück befindet sich in einer günstigen Lage, die einen Lückenschluss in der Siedlungsentwicklung ermöglichte. In mehreren Bauphasen werden bis Herbst 2020 förderbarer Eigentumswohnbau, geförderter Mietwohnbau und individueller Eigentumswohnbau als kompak-

ter Geschosswohnungsbau mit hoher baulicher Qualität errichtet. Beim Mietwohnbau wurde eine GmbH gegründet, deren Eigentümer die Habitat Wohnbau GesmbH und die Stadtgemeinde Zell am See sind. So bringt sich die Stadtgemeinde

selbst aktiv in die Rolle des Errichters ein und sichert sich die Mitbestimmung und Vergaberechte auch über die Förderungslaufzeit hinaus. Sozialer Zusammenhalt wurde von Anfang an im Sinne der Qualitätsvereinbarung mitgedacht. Es entstehen





12

Für die kompakte Bebauung wurde eine vorhandene Lücke in der vorhandenen Siedlungsstruktur mit guter Infrastrukturanbindung gewählt, wodurch wertvolle Grünflächen und Landschaftsteile unangetastet blieben (Quelle: Inge Strauß, SIR)

ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt, ein Gemeinschaftsgarten, ein Ballspielplatz, Kinderspielplätze und mehrere Räume für diverse Aktivitäten (Jugendraum, Musikraum). Auch hier beschreitet die Gemeinde aktiv neue Wege, indem der Musikraum und der Ballspielplatz (die nicht im Rahmen von gefördertem Wohnbau finanziert werden könnten) als Ge-

meinde errichtet und betreibt. Dadurch wird das Siedlungsprojekt zum neuen sozialen Zentrum für den Ortsteil Zellermoos.

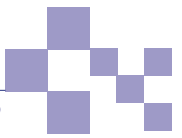
Das Mobilitätskonzept beinhaltet einen reduzierten Stellplatzschlüssel, Car-Sharing, den Verleih von E-Bikes und Lastenrädern, hochwertige Fahrradabstellanlagen und extra Platz für Fahrradanhänger. Auch bei der Mobilität entscheidet die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde, so wurde eine neue Fußgänger- und Fahrradunterführung errichtet, die Wege zu den Haltestellen verbessert und mit den Öffi-Betreibern über Fahrplanverbesserungen und Ausstattung der Haltestellen verhandelt. Diese Bemühungen wurden mit dem Gesamtgewinn des österreichischen Mobilitätspreises des VCÖ 2018 belohnt.

Ganz im Sinne der Qualitätsvereinbarung gibt es weitere Besonderheiten. Ein spezieller Bewerbungsbogen soll das besondere Interesse der potenziellen Bewohner*innen am Projekt erkunden. Ein professionelles Besiedlungsmanagement wird durch das Büro raum_sinn für Stadt- und Wohnentwicklung bewerkstelligt.

*Zusammenfassung von
Bernhard Gugg und Inge Strauß (SIR)*

Innovativer Mehrwert des Projekts

- Eigene Gesellschaft wurde gegründet, die Gemeinde baut wieder selbst
- Innovatives Mobilitätskonzept mit mehreren Car-Sharing Stationen
- Digitale Informationsanzeigen in den Stiegenhäusern zeigen Abfahrtszeiten des ÖPNV
- Zusätzliche Abstell- und Gemeinschaftsflächen in den Schallschutzwänden integriert



THEMENWORKSHOP

Aktive Rolle der Gemeinde beim Wohnbau

Im Workshop zum Thema „Instrumente und Prozesse für aktive Bodenpolitik“ wurde von Patrick Lüftenegger moderiert. Die anwesenden Teilnehmer*innen erörterten gemeinsam mit Dieter Groschopf vom Wohnfonds Wien Aspekte kommunaler Strategien der Bodenbevorratung. Hervorgehoben wurde gleich zu Beginn, dass solche Bestrebungen eine starke politische Rückendeckung brauchen. Stabile Finanzen sind für die Handlungsfähigkeit von Instrumenten der Bodenpolitik von hoher Bedeutung für eine mittel- und langfristige Planungssicherheit.

Optimale Ausgangsbedingungen können geschaffen werden, wenn durch den Kauf (durch die Kommune) Grundstücke schon frühzeitig sichergestellt und mit stadtentwicklungspolitischen Zielen gekoppelt werden. Die Stadt Wien betreibt eine sehr aktive Bodenpolitik. In Salzburg wird hier verstärkt auf das Engagement der gemeinnützigen Bauträger gebaut, die aber in Hochpreislagen ein Problem haben, Gründe für geförderten Wohnbau zu sichern. Auf stadteigenen Flächen sind die Entwicklungsmöglichkeiten insgesamt sehr gut, insbesondere, wenn für konkrete Projekte starke Partner (engagierte Wohnbauträger, Baugrup-

pen etc.) und Ressourcen (Errichtung aus Mitteln der Wohnbauförderung, Förderungen aus Innovationsprojekte etc.) zur Verfügung stehen. Groschopf nennt das viel diskutierte Großprojekt der Seestadt Aspern als Beispiel. Durch den strategischen Ankauf der verhältnismäßig großen Liegenschaft konnte frühzeitig Planungsprozesse gestartet und Rahmenbedingungen für die spätere Bebauung geschaffen werden. Eine U-Bahn Anbindung wurde noch vor dem Baubeginn des ersten Baufeldes errichtet. In einer „Partitur des öffentlichen Raumes“ wurden Qualitäten und Ziele des zukünftigen Zusammenlebens visualisiert. Kleinere Flächen können nicht immer einen derart hohen Grad an integrativer Planung bündeln. Da zentral gelegene Flächen in vielen Städten aber Mangelware sind, kommt dem Kauf an Randlagen große Bedeutung zu. An diesen sollten die neuen Instrumente der Flächenwidmung (z.B. Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in Wien) eingesetzt werden um hochwertige und leistbare Wohnungen errichten zu können.

Welche Möglichkeiten haben Gemeinden um aktiv die Entwicklung des Wohnbaus in ihrem Gemeindegebiet zu lenken und mitzugestalten? Wie gelingt es sowohl Grundeigen-

tümer*innen, Bauträger und auch die Bewohner*innen erfolgreich in den Entwicklungsprozess einzubinden und gemeinsam eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben?

Diese Fragen wurden im Workshop welcher von Inge Straßl (SIR) und Silva Lenz (Leiterin Bauverwaltung/Stadtgemeinde Zell am See) geleitet wurde diskutiert.

Im Rahmen der Diskussion wurde schnell klar, eine Gemeinde kann nur dann erfolgreich eine aktive Rolle einnehmen, wenn sie ein klares Bild über die zukünftige Entwicklung der gesamten Gemeinde hat. Dabei sollten sowohl die Bereiche Architektur, Freiraum, Infrastruktur, Mobilität und auch Soziales umfasst werden. Der „Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen“ ist ein Beispiel für diese wichtige Basisarbeit. Auf Basis dieser Grundlage werden fortan gemeinsam mit den Grundeigentümern und den Bauträgern die arealbezogenen Ziele und Pläne entwickelt.

Das Wissen um die vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Möglichkeiten aber auch Einschränkungen

ist ein weiterer Schlüsselpunkt. In der gemeinsamen Entwicklung und Planung eines Quartiers können beispielsweise um erdgeschossige Fahrradabstellplätze zu ermöglichen, diese per Gemeinderatsbeschluss aus der GFZ ausgenommen werden. Dies ist ein Beispiel dafür, wie ein gemeinsames Anliegen von Bauträger und Gemeinde, die Unterstützung des Radverkehrs und ev. damit verbunden die Reduktion des Stellplatzschlüssels, durch die Nutzung des rechtlichen Rahmens ermöglicht werden kann.



Moderation: Patrick Lüftenegger, SIR



Moderation: Inge Straßl, SIR



Markus STURM ist einer der beiden Vorstandsdirektoren der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Die Salzburg“. Er ist seit 1988 im Unternehmen tätig und wurde dort 1997 in den Vorstand gerufen. Des Weiteren ist er Vorstandsmitglied des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen (SIR) sowie seit 2010 Obmann Stellvertreter des Verbands gemeinnütziger Bauträger Salzburg

14

„Politik
braucht
Mut“

Nachverdichtung und Grundstücksakquisition

Der Beitrag von Markus Sturm behandelte das Thema „Nachverdichtung und Grundstücksakquisition“ aus der Sicht eines genossenschaftlich organisierten gemeinnützigen Bauträgers. „die salzburg“ ist seit 1954 in diesem Feld. In seinem Vortrag präsentierte Dir. Sturm konkrete Zahlen über den Wohnbau in Salzburg. Im Bundesland Salzburg liegt die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen pro Jahr im Zeitraum seit 2011 relativ stabil bei etwas unter 4000. Hier werden durch An-, Auf-, und Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen miteingerechnet. Im Jahr 2016 wurden dadurch pro 1000 Einwohner*innen 7 Wohnungen fertiggestellt, was leicht über dem österreichischen Durchschnitt von 6,4 lag. Im Jahr 2017 wurden im Bereich Neubau über 1700 geförderte Wohnungen errichtet. Im Bundesland waren je die Hälfte davon Eigentums-, bzw. Mietwohnungen. In der Stadt Salzburg waren 89% der geförderten Wohnungen Mietwohnungen.

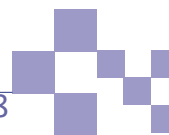
Nach Bezirken aufgeschlüsselt, zeigt sich im Zeitraum 2014-2018 ein dif-



ferenziertes Bild des Gesamtbedarfs an neuen Wohnungen. Im gesamten Land Salzburg fehlten rund 5000 Wohnungen, etwa die Hälfte davon in der Stadt Salzburg. Sturm nennt als Hauptgrund für dieses Defizit Schwierigkeiten bei der Akquisition von Grundstücken. Grund und Boden ist kein Markt im herkömmlichen Sinne. Wenn es an Flächen fehlt, können

diese nicht beliebig vermehrt werden. Trotz einem Überhang an gewidmeten Bauland war dieses für private, genossenschaftliche oder öffentliche Wohnbauträger oftmals unzugänglich, da Eigentümer von Grundstücken keinen Druck hatten, ihr unbebautes Bauland zu verkaufen.

Durch neue rechtliche Gegebenheiten seit jüngsten Änderungen im Salzbur-



ger Raumordnungsgesetz könnte sich diese Situation in den kommenden Jahren verbessern. Dennoch bleibt sehr viel baulandgewidmete Fläche ungebaut. Eigentum an Flächen und Immobilien wird einerseits als Existenzsicherung gesehen, nach dem Motto „Wer nicht muss, verkauft nicht – Wer kann, kauft!“. Andererseits handelt es sich dabei zunehmend um handfeste Spekulationsobjekte, von denen Einzelpersonen und vor allem größere Unternehmen auf Kosten des gemeinwohlorientierten Ziels von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für alle profitieren. Denn obwohl in der Neubautätigkeit gut aufgestellt, liegt Salzburg beim durchschnittlichen Aufwand für Mietkosten (573€ inkl. Betriebskosten) pro Hauptmietwohnung im Jahr 2017 an vorletzter Stelle. Nur in Vorarlberg ist dieser Betrag mit 594€ höher.

Ein Kernproblem, dem die Bauträger gegenüberstehen, sind die hohen Grundkosten, die für Eigentümer am Bodenmarkt zu erzielen sind. Die Salzburger Wohnbauförderung deckelt die Grundkosten für geförderten Wohnbau pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und inkl. Nebenkosten auf 700€ (in der Stadt Salzburg). Dadurch ergeben sich signifikante Einschränkungen beim Grundstückserwerb, wenn bei der Versteigerung von Grundstücken höhere Preise erzielt werden

können. Wohnbauträgern, die ihre Wohnungen im Sinne einer Gemeinwohlorientierung gefördert anbieten (müssen), schauen somit oftmals durch die Finger. An sich ist es gut, dass es eine Grundkostenbegrenzung in der Wohnbauförderung gibt, denn zu hohe Grundkosten würden in weiterer Folge die Mietkosten steigern. Die Politik ist im Rahmen der Boden- und Raumordnungspolitik gefordert, die Spekulation mit Grund und Boden einzudämmen, bzw. Instrumente zu implementieren, die auf die Preisentwicklung dämmend einwirken. Es stellt sich die grundsätzliche Frage der Prioritäten! So ist die Frage der Verhältnismäßigkeit der Widmungsgewinne für den Grundstückseigentümer, wenn durch einen Behördenakt (Umwidmung von Grünland in Bauland) der Wert eines Grundstücks um ein hundertfaches steigt.

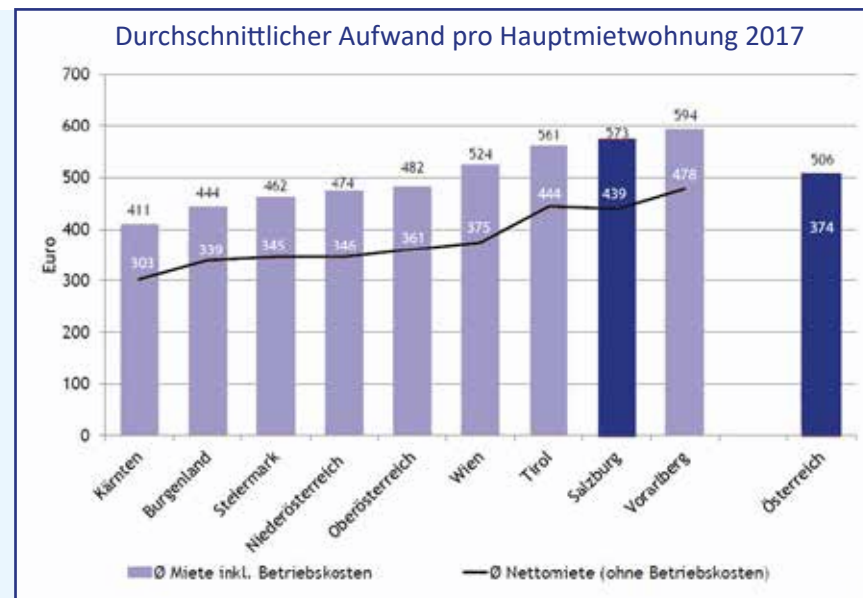
Der Schutz des Eigentums ist wichtig, aber sollen ausschließlich und in jedem Fall Partikularinteressen über das Gemeinwohl gestellt werden? Möglichkeiten gäbe es in der Bodenpolitik viele, es braucht nur den Mut sie zu nutzen und eine rechtliche Umsetzung zu ermöglichen. Die Stadt Salzburg z.B. forciert die Vertragsraumordnung. Im neuen Raumordnungsgesetz sind Sanktionsmaßnahmen für unbebautes Bauland bis hin zur Rückwidmung vorgesehen.

Die Stadt Wien hat eine neue Widmungskategorie „Geförderten Wohnbau“ eingeführt, die sich sehr stark auf die Dynamik des Marktes auswirken wird. Von politischer und fachlicher Seite darf in diesen Belangen mehr Mut eingefordert werden. Die Devise sollte lauten: Haltung zeigen (keine Bedarfswidmungen mehr, sondern „Was braucht meine Gemeinde?“), vorhandene Instrumente konsequent nutzen und ausbauen (insbesondere in Bezug auf die Wohnbauförderungen

und die Raumordnungsgesetze) und Kreativität leben - etwa auf monotone ebenerdige Supermärkte mit vorgelagerten Parkflächen komplett zu verzichten, um stattdessen in Innenlagen maßvoll und architektonisch hochwertig nachzuverdichten. Grund und Boden sollten zentrale Themen im gemeinnützigen Wohnbau sein und bleiben, und je öfter diskutiert wird desto besser!

„Politik braucht Mut“

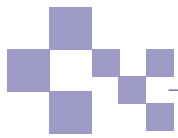
Zusammenfassung von Bernhard Gugg und Inge Straßl (SIR)



Hinweis: Hauptmietwohnungen mit gültiger Kostenangabe Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

- a) Vertragsraumordnung
- b) Sanktionsmaßnahmen zur Baulandmobilisierung (zB Rückwidmungen Infrastrukturabgaben etc.
- c) Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
- d) Aktive Bodenpolitik (zB Wohnfonds Wien)
- e) Eigenes Grundvermögen der öffentlichen Hand
- f) Mindestdichten (Achtung: Nachbesserungsklauseln)

Möglichkeiten gibt es – bitte nutzen!



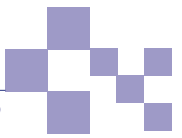
Beispiele für Wohnungs- und Bodenpolitik im Verfassungsrang

- Österreich Art. 11 der Bundesverfassung
- Bayrische Landesverfassung Artikel 106
- Art 62 Abs.2 der Bayerischen Landesverfassung:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“



„Kostenreduziertes Wohnen in der Lorenz-Reiter-Straße in Wien: hier wurde aktive Bodenpolitik betrieben, indem Grundstücke frühzeitig gesichert wurden. Heute werden knapp 250 kostengünstige SMART-Wohnungen für Jungfamilien, Singles, Alleinerziehende und Kleinfamilien durch die Stadt Wien vergeben“ (Quelle: nextshot, Horst Dockal)



THEMENWORKSHOP

Nachverdichtung und Grundstücksakquisition

Grund und Boden ist ein begrenztes Gut und die Baulandpreise sind seit Jahren im Steigen begriffen. Somit stellt sich im Wohnbau die zentrale Frage: Wo bzw. in welcher Form kann künftig noch leistbares Wohnen verwirklicht werden? Schnell wird klar, es gibt dafür kein Patentrezept, dafür ist das Thema zu komplex und es sind zahlreiche Player mit im Spiel. Zwei mögliche Ansätze wurden im Rahmen dieses Workshops in einer sehr engagierten Runde diskutiert: Nachverdichtung und Grundstücksmobilisierung.

Mit 01.01.2018 ist die Novelle des Raumordnungsgesetzes in Kraft, welche eine Reihe von Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland anbietet. Die Diskussionsteilnehmer*innen setzten jedoch nur bedingt Hoffnung in die stark regulierende Wirkung dieser Maßnahmen. Die angedrohte Rückwidmung von nicht genutztem Bauland etwa ist für den Grundeigentümer insbesondere in zentralen Lagen wenig bedrohlich, da bei Bedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer neuerlichen Widmung in Bauland ausgegangen werden kann; eine regulierende Wirkung ist am ehesten in Randlagen zu erwarten. Ebenso idR wenig abschreckend werden Zahlun-

gen der Infrastrukturkostenabgabe sein, da parallel dazu häufig eine deutliche Wertsteigerung des Baulandes einhergeht. Am vielversprechendsten erscheinen die sog. Raumordnungsverträge.

In der Diskussion wird schnell deutlich, Wohnen wird durch die Preisentwicklung am freien Markt für viele Menschen immer schwerer leistbar. Gerade deshalb ist ein steuerndes Eingreifen der Kommunen bzw. der Politik unumgänglich und zwingend erforderlich. Dabei sind aber auch innovatives Denken und v.a. mutiges Handeln gefragt; dazu wünschen sich viele Gemeinden konkrete Handlungsanleitungen, wie rechtliche Vorgaben zu handhaben sind.

Hinsichtlich der Vertragsraumordnung besteht bei den Gemeinden eine gewisse Scheu, die ROG-Verträge anzuwenden, da sie ggf. Probleme bei der Umsetzung erwarten. Hilfestellung und Aufklärungsarbeit wird dazu seit vielen Jahren seitens der LandINVEST sowie im Rahmen von Seminaren im SIR angeboten. Durch die Umstellung des Konzepts auf sog. aufschiebungsbedingte Verträge (d.h., die Verträge werden erst in Geltung gesetzt, wenn die Umwidmung erfolgt ist) konnten bereits viele Vorbehalte ausgeräumt

werden. Die Gemeinden können bei Bedarf auf Musterverträge der LandINVEST zurückgreifen. Als günstig erweist sich auch das Fassen von Grundsatzbeschlüsse durch die jeweilige Gemeinde, um ein einheitliches Vorgehen bei Widmungswünschen zu gewährleisten; anlassbezogenen Vereinbarungen sollten jedoch vermieden werden.

Besteht bei Neuwidmungen die Möglichkeit von Raumordnungsverträgen, ist die Baulandmobilisierung bei Altbeständen deutlich schwieriger; besonders betroffen davon sind Grundstücke ab einer gewissen Größenordnung in guter Lage. Da Neuwidmungen nach dem neuen ROG auf 10 Jahre befristet sind, ist davon auszugehen, dass sich am Bodenmarkt vorerst lange Zeit nichts bewegen wird.

Die Diskussion wird kontrovers als es zur Frage der sinnvollen Zuständigkeit kommt: Der Ansatz Widmungsfragen von der Gemeinde auf die BHs abzugeben widerspricht dem Grundsatz der kommunalen Selbstverwaltung und Gestaltung des eigenen Lebensraumes.

Weniger radikal aber konsequent überlegt Grödig bei Umwidmungen



Moderation: Martin HUBER, Salzburger Gemeindeverband

Protokoll: Ursula EMPL, SIR

- Was können Gemeinden und Städte in diesem Zusammenhang überhaupt tun?
- Welche Instrumente stehen zur Verfügung?
- Wie gehen innovative und mutige Kommunen mit diesem Thema um?



18

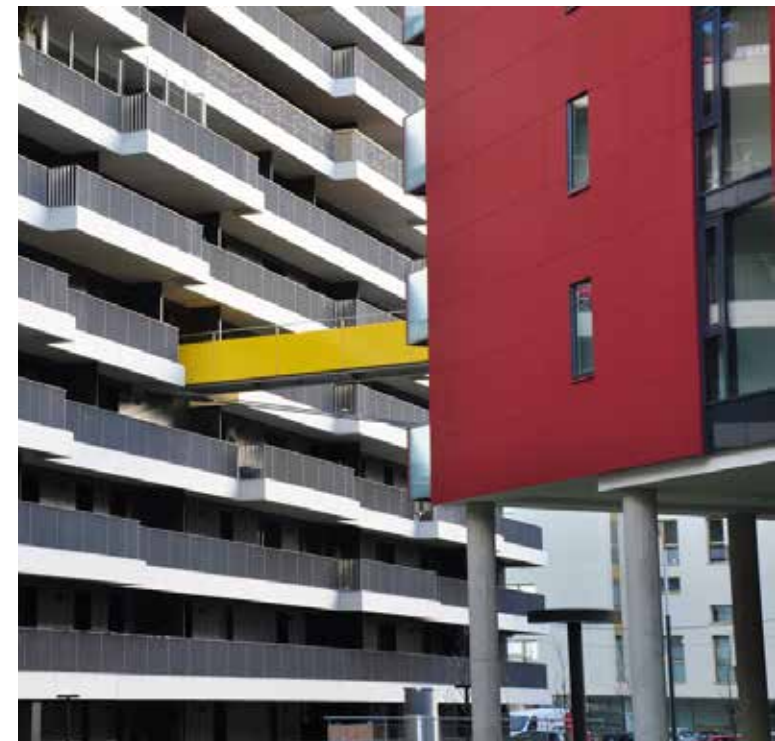
Sonnengarten Limberg - 50 % geförderte Mietwohnungen,
50 % förderbares Eigentum, 50 % frei finanziertes Wohnungseigentum

die Grundstückspreise kostendeckend anzupfeilen und nicht gewinnbringend, dabei spielt die Gemeinde eine entscheidende Rolle beim Kauf des Grundstücks. Dadurch könne auch ein Grundstückstausch z.B. mit Landwirt*innen leichter angestoßen werden.

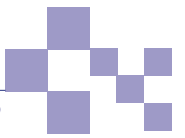
Da bebaubare Grundstücke oft Mangelware sind, spielt das Thema Nachverdichtung eine zusehends bedeutendere Rolle. Möglichkeiten bestehen in der Umwidmung und Neunutzung von Brachen, aber auch durch eine vermehrte Mischnutzung (Geschäfte, Dienstleistungen, etc. im Erdgeschoß und Wohnungen darüber); auch überbaute Einkaufsmärkte sind immer öfter in Umsetzung. Durch Nutzungsmischungen können Flächen, die (gerade im städtischen Bereich) nicht gut für Wohnungen geeignet sind, anderweitig besser genutzt werden. Mischnutzungen helfen auch für eine bessere Frequenz und Belebung von Siedlungen. Bei alten REIKs (vor 2009) können solche Änderungen nicht vorgenommen werden, hier sind Gesamtüberarbeitungen wichtig um strukturelle Änderungen zu ermöglichen.

Im Widmungsverfahren hat die Kommune die Möglichkeit, die Nutzung zu beeinflussen bzw. festzulegen, derzeit wird dies jedoch oft noch zu wenig ge-

nutzt. Gleichzeitig sollte auch ein Bewusstseinsprozess gestartet werden, der nicht nur die Bebauung selbst, sondern auch das Umfeld mitberücksichtigt. Dabei ist nicht nur der Bau-träger, sondern auch die Gemeinde gefordert. Grundsätzlich geht es aber immer um die Gestaltung des eigenen Lebensraumes und um Lebensqualität. Da hier viele sich widersprechende Interessen aufeinandertreffen, ist die Konsensfindung eine hohe Herausforderung.



Quelle: Reinhard Seiß



Impressionen





Eine Kooperation von

