



VOLKSANWALTSCHAFT

Zukunft Wohnen: Bedürfnis - Wunsch - Wirklichkeit

Gertrude Brinek (Hrsg.)

Schriftenreihe der Volksanwaltschaft - Band IX

Zukunft Wohnen: Bedürfnis – Wunsch – Wirklichkeit

Gertrude Brinek (Hrsg.)

Juni 2019

Schriftenreihe der Volksanwaltschaft – Band IX

Inhalt

Vorwort.....	5
Kooperation im Wohnbaudiskurs	9
Österreich, ein gespaltenes Land – auch im Wohnbau?.....	13
Regionale Perspektive	14
Individuelle Perspektive.....	16
Qualitative Perspektive.....	19
Zusammenschau und Diskussion.....	21
Wohnbedürfnisse im Wandel	25
Gutes Leben – gutes Wohnen für alle	31
Lernen aus der Geschichte.....	33
Visionen über soziale Fragen.....	33
Visionen über die gebaute Umwelt.....	35
Visionen über die Finanzierung.....	36
Visionen von neuen Formen von "Verfassungen"	37
Garten der Generationen Herzogenburg.....	38
Die Vision über die soziale Frage.....	40
Die Vision einer praktikablen Organisationsform.....	41
Die Vision über die Finanzierung	42
Resümee	43
Raumordnung: die Grundlage des Wohnens.....	45
Zusammenhang zwischen Standort und Umgebung	45
Fragen der Raumordnung	46

Überproportionaler Bodenverbrauch	49
Revitalisierung der Ortskerne	52
Neue Strategien in der kommunalen Raumordnung	54
Resümee	56
Österreich: Ein Land ohne Äcker – zukunftslos?	57
Österreich ist Europameister	57
Die Konsequenzen sind weitreichend	58
Maßnahmenbündel für weniger Bodenverbrauch	60
Ökologie und Ökonomie sind kein Widerspruch	61
Diskussion: Was heißt heute bedürfnisgerecht bauen und wohnen?	63
Kurzbiografien der Autoren	73

Vorwort

„Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf!“

Mit diesem Slogan wird ein Lebensgrundbedürfnis beschrieben, das für die Gesellschaft immer brisanter wird. Als politische „Ansage“ charakterisiert und illustriert sie Wohn- und Hausbau-Offensiven, die das persönliche Wohnglück versprechen. Offen sind Fragen wie: Kennen die Bauherren, die politischen Verantwortungsträger die Wünsche der Menschen oder wird nach bekannten, tradierten, überholten Vorstellungen gebaut? Wie weit sind die Bedürfnisse erforscht und realisiert worden? Was darf Wohnen kosten? Wo liegen die Grenzen der Raumplanung, der öffentlichen Verantwortung für die politische Ausgestaltung?

Theoretisch ist klar, dass in der Praxis Abstriche vom absoluten Wohntraum zu machen sind. Dennoch verschwindet das Wunschbild – etwa vom „Wohnen im Grünen“ – nicht aus den Köpfen. Etwa jede/r Zweite bewohnt tatsächlich ein Haus. So manche individuelle Enttäuschung wird genährt, wenn die Kollision von Eigentumsfreiheit und kommunaler Verantwortung erörtert wird; so mancher Traum platzt, wenn über Konsequenzen aus der Missachtung der Baugesetze informiert werden muss.

Alle Expertinnen und Experten warnen vor dem Einfamilienhaus, warnen vor Flächenwidmungsänderungen, die raumplanerisch bzw. rational nicht begründbar sind. Dennoch wird in Österreich weiter in der Fläche verbaut und gefördert. Nicht oder zu wenig gebaut und gefördert wird hingegen das, was vor allem jungen Menschen fehlt: leistbare, das heißt neu dimensionierte Wohnungen. Das betrifft den ländlichen Bereich, aber auch die Gemeinde Wien und andere Städte, die bei ihren Standards von Größen- und (Kosten-)Verhältnissen ausgehen, die viele nachfragende Personen und Familien als nicht (mehr) zumutbar erleben. Was einerseits als sozialer Fortschritt gefeiert wird, schlägt sich andererseits als Kostenbelastung (siehe Beihilfen, Förderungen, Unterstützungen) für den Einzelnen sowie für den Bund und die Länder nieder. Große Städte in Europa haben wohnbaupolitisch „kapituliert“, sie kommen aus den Fehlern der Vergangenheit und ihren Konsequenzen nicht mehr heraus und geben den sozialen Wohnbau faktisch auf.

Auch die Gemeinde Wien stößt mit der Konzentration auf die Vertragsraumordnung an die Grenzen des wohnungspolitischen Gestaltungsspielraums. Werden bestimmte als nicht leistbar erlebte und qualifizierte Wohnungs- und Mietpreise durch Miet- und Wohnungsbeihilfen abgefangen, so können viele Mieterinnen und Mieter nicht davon profitieren. Der Erwerb von Eigentum rückt in so weite Ferne, dass von einem (auch geförderten) Mehrheitsprogramm nicht geredet werden kann. Der gemeinnützige Wohnbau liegt vielfach in Fesseln und reagiert daher nicht immer rational. Kreative Modelle sind nicht gefragt.

Das Wohnungsproblem ist vor allem in Wien auf das Mietrecht zurückzuführen, weil mit der Sicherung von Eintrittsrechten Mietrechte endlos prolongiert werden, während interessierte potenzielle Neumieter keine Chance haben. Wohnbaupolitische Anstrengungen sollten daher mit einer Reform des Mietrechts verknüpft sein, damit beispielsweise eine Einzelperson im Alter motiviert ist, ihre zu große Mietwohnung aufzugeben und aus Vernunftgründen in eine kleinere zu ziehen, ohne dafür gleich viel oder gar mehr zahlen zu müssen als vorher.

Herausfordernd wirken auch Ansprüche, die mit Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit verbunden sind. Für öffentliches und privates Bauen gilt es, die Bedürfnisse der Menschen zu berücksichtigen und die gesetzliche Verpflichtung einzuhalten. Die Umsetzung hinkt allerdings weit nach.

In vielen Bundesländern werden die Bauvorschriften vielfach „heruntergefahren“, das heißt, Bestimmungen und Normen werden außer Kraft gesetzt – auch und besonders solche, die Anrainerinnen und Anrainern bisher Rechtssicherheit gewährten. Viele Probleme werden in der Folge gerichtsanhängig und belasten das System.

Mehr denn je gilt, sich den Herausforderungen zu stellen und die Expertinnen und Experten zu hören. Dabei ist der Fokus auf die neuen Erkenntnisse über den Bedarf und das Angebot am österreichischen Wohnungsmarkt – mit Blick auf Leistbarkeit, Generationengerechtigkeit und Produktvielfalt – zu legen. Und diese Sichtweise ist mit dem Wissen über die gegenwärtigen Wohnbedürfnisse und mit Fragen der Finanzierbarkeit zu verknüpfen.

Die hier angesprochenen und diskutierten Themen sind wesentliche Problemausschnitte, die auf zahlreiche Gespräche mit Expertinnen und Experten – gemeinsam mit dem Forum WohnBauPolitik unter Jörg Wippel – und vielen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführern der Volksanwaltschaft zurückgehen.

Der vorliegende Band – der im Wesentlichen auf den Aussagen und Vorträgen in der Volksanwaltschaft aufbaut und um einschlägige Gastbeiträge erweitert wurde – will zur Differenzierung und Bereicherung der Debatte beitragen und Aufmerksamkeit generieren, um der Erarbeitung von Lösungen für die Zukunft zu dienen.

Das beabsichtigen jedenfalls die Autorinnen und Autoren, denen unser besonderer Dank gilt.

Dr. Gertrude Brinek
Volksanwältin

Kooperation im Wohnbaudiskurs: Wie lässt sich bedürfnisgerechtes Bauen und Wohnen umsetzen?

Jörg Wippel

Um über geltende Wohnbaupolitik nachzudenken, ist es hilfreich, die Wohnbedürfnisse der Menschen herauszufinden. Der Appell richtet sich an politische und praktische Verantwortungsträger, im Wohnungsneubau bedürfnisorientierter zu agieren als bisher.

Auszugehen ist von der These, dass das Angebot im Wohnungsneubau in mancherlei Hinsicht nicht der aktuellen Bedürfnislage entspricht – weder hinsichtlich der Leistbarkeit noch der Variabilität und Generationengerechtigkeit. Der Wohnungsneubau tendiert vielmehr seit Jahren sehr stark dazu, die Bedürfnisse der Wirtschaft oder auch die Selbstdarstellungsbedürfnisse der Politik zu befriedigen, fragt aber zu wenig nach dem, was Wohnungssuchende wirklich wollen.

Ein Satz, der diese Lage sehr schön illustriert, stammt von der Grazer Architektin und Wohnbauforscherin Andrea Jany. Sie hat selbst in der Steiermark geförderten Wohnbau geplant, forscht an der Stanford University und sagte dort in einem Vortrag über ihre frühere Arbeit: „I’ve never spoken to one of the future residents, never met a tenant face to face.“

An der fehlenden Bedürfnisorientiertheit hat sich seit den letzten Finanzausgleichsverhandlungen nichts geändert. Tatsächlich hätte sich durch das Ergebnis der Verhandlungen eine große Chance eröffnet. Seit 1993 – damals wurde das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz erlassen – hat es keinen so großen Reformansatz gegeben wie eben 2017, wenn auch wohnbaupolitisch eher unbeabsichtigt.

Beschlossen wurde, dass die Länder nun den Wohnbauförderungsbeitrag selbst festsetzen und einheben. Beschlossen wurde weiters – und das ist ein ganz wesentliches Vorhaben – die bundesweite

Vereinheitlichung der Bauordnung und der Abbau überhöhter Standards und Normen. Die Qualität des Gesetzes ist an der tatsächlichen Umsetzungspraxis ablesbar.

Vielfach wurde darin ein "window of opportunity" gesehen. Obwohl es fürs Erste paradox klingen mag, gaben und geben uns diese Beschlüsse tatsächlich die Chance, die hohe Wertigkeit der Wohnversorgung in Österreich aufrechtzuerhalten.

Damit meine ich: Nach Ende des Zweiten Weltkriegs hat Österreich mit dem politischen Instrument der Wohnbauförderung und dem damit verbundenen Auf- und Ausbau der gemeinnützigen Bauwirtschaft ein international beachtetes Best-Practice-Beispiel geschaffen. Es gibt in unserem Land keine Wohnghettos. Und die Wohnkosten sind im internationalen Vergleich, gemessen am Netto-Haushaltseinkommen, über Jahrzehnte sehr niedrig gewesen.

Dieser vorbildliche Zustand hat allerdings vor zehn, fünfzehn Jahren begonnen, sich zu ändern. Vor Kurzem erschien der Index zur Europäischen Wohnversorgung, der deutlich zeigt, wo wir "abgerutscht" sind: Österreich liegt mittlerweile bei der Exponiertheit einkommensschwacher Haushalte auf dem Wohnungsmarkt auf dem 23. von 28 Plätzen. Die Überbelastung durch Wohnkosten ist zwischen 2007 und 2014 um 50 Prozent stärker gestiegen als im EU-Durchschnitt. Auch wenn man fairerweise dazu sagen muss, dass dieser Anstieg von einer vergleichsweise niedrigen Anzahl Betroffener ausgeht, ist doch eine alarmierende Tendenz klar erkennbar.

Die soziale Treffsicherheit scheint seit einiger Zeit im geförderten Wohnungswesen nicht mehr gegeben zu sein. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, die aktuell auf Wohnungssuche sind, tun sich zunehmend schwer, Angebote zu finden, die sie sich leisten können.

Die Gründe für diese Situation sind komplex: Stagnierende bzw. sogar sinkende Einkommen sind ebenso verantwortlich wie die stetig kleiner werdenden Haushalte. Die immer größere Wohnfläche pro Kopf verteuert das Wohnen genauso wie die explodierenden Grundstückspreise in den Ballungsräumen. Dazu kommen noch die in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegenen Standards und Qualitäten im Neubau.

Das alles ergibt in Summe eine steigende Wohnkostenbelastung und zunehmende Probleme bei der Finanzierbarkeit – sowohl auf Seiten der gemeinnützigen Bauwirtschaft als auch auf Seiten der Konsumentinnen und Konsumenten.

Wenn künftig weiter an einer Vereinheitlichung der Bauordnung und am Abbau überhöhter Normen und Standards gearbeitet wird, ist eines ganz zentral – und damit komme ich auch wieder auf unser ursächliches Thema zurück:

Es darf nicht wieder darum gehen, welche Wünsche und Bedürfnisse die Wirtschaft und die Politik antreiben. Diese neue politische Situation gebietet es, jetzt endlich und ernsthaft die wahren Wünsche der Wohnungssuchenden festzustellen – durch breit angelegte Umfragen und Studien. Wenn man diese erhoben hat, müssen die dahinter liegenden Bedürfnisse qualifiziert erforscht und bewertet werden.

Erst wenn diese Arbeit sorgfältig und gründlich geschehen ist, kann man darüber nachdenken, welche Standards tatsächlich gesenkt werden sollen, weil sie zur Erfüllung der grundlegenden Bedürfnisse nicht notwendig sind.

Drei konkrete Beispiele dazu:

- ▶ Zu den ganz basalen Wohnbedürfnissen zählen Ruhe, Wärme und Schutz der Privatsphäre. Es ist daher sensibles Terrain, Schallschutz-Standards senken zu wollen oder durch bestimmte Leichtbauweisen gewohnte Standards außer Kraft zu setzen.
- ▶ Das Bedürfnis nach einem Dach über dem eigenen Auto hat dagegen mit dem Wohnen ursächlich nichts zu tun. Dass jeder Wohnung durch die Bauordnung verpflichtend Stellplätze beigestellt werden müssen, ist in vielen Fällen verzichtbarer Luxus.
- ▶ Eine besonders relevante Frage: Soll es im Neubau die Norm sein, alle Wohnungen behindertengerecht zu gestalten, oder reicht es, barrierefrei zu bauen?

Diese drei Beispiele zeigen, dass es nicht einfach sein wird, zu bundeseinheitlichen Lösungen zu kommen. Und doch ist diese Diskussion essenziell.

Wir brauchen im Wohnbau eine kluge Angebotsvielfalt, die imstande ist, die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu befriedigen.

Wir brauchen vor allem eine gut durchdachte Produktschiene für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen. Das hat nichts mit Billig-Wohnbau oder schnell aus dem Boden gestampften Leichtbau-Initiativen zu tun. Um das gut realisieren zu können, müssen wir zuerst hinhören, Bedürfnisse und Wünsche unvoreingenommen eruieren. Das ist die Grundlage, damit zukünftig nicht in minderer, sondern in angemessener Qualität gebaut werden kann.

Die im Zuge der Finanzausgleichsverhandlungen angekündigten Vorhaben bieten wahrscheinlich die letzte Chance, Österreichs großartige Wohnbaugeschichte zeitgemäß weiterzuschreiben. Damit der Wohnbau weiter als wesentlicher Garant für den sozialen Frieden in unserem Land fungieren kann, bedarf es der Orientierung an faktenbasierten und zukunftsgerichteten Maßstäben des Wohnbaus und der Wohnungspolitik.

Österreich, ein gespaltenes Land – auch im Wohnbau?

Michael Klien

Dieser Beitrag beschäftigt sich mit der Frage der Bedarfs- und Bedürfnis(un-)gerechtigkeit im österreichischen Wohnbau. Auf Basis vielfältiger Daten zu Wohnen und Wohnbau in Österreich – aus einer Reihe aktueller Studien und Untersuchungen¹ – sollen die Dimensionen der Bedarfs- und Bedürfnisgerechtigkeit analysiert werden. Ein Ziel des Beitrags ist, über eine allgemeine Leistbarkeitsdiskussion hinauszugehen und sichtbar zu machen, wie heterogen die Betroffenheit von Wohnproblematiken ist. Aus diesem Grund geht es im Kern dieser Analyse darum, zu zeigen, dass sich die angesprochene Bedarfsgerechtigkeit sehr unterschiedlich manifestiert, je nachdem, wo jemand in Österreich lebt oder um welche Personenengruppen es sich handelt. Die drei Perspektiven, die hier im Detail beleuchtet werden sollen, sind:

- i. Eine regionale Dimension, das heißt eine Darstellung der großen regionalen Unterschiede in der Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen. Hier spielen speziell Unterschiede in der Siedlungsstruktur (Stadt, Land, suburbaner Raum) eine Rolle.
- ii. Eine individuelle oder personenbezogene Perspektive, die zeigt, dass gewisse Personen- und Altersgruppen stärker von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind als der Durchschnitt.
- iii. Eine qualitative Perspektive, im Sinne des Wohnungsangebots bzw. des Wohnungsbestandes. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern das Wohnungsangebot zu dem passt, was sich die Österreicherinnen und Österreicher wünschen oder leisten können.

1 Im Wesentlichen stammen die nachfolgenden Ausführungen aus den Studien von Kunnert (2016) und Klien (2016). Datenbasis für beide Analysen bilden in weiten Teilen der Mikrozensus der Statistik Austria sowie Ergebnisse aus den Volkszählungen seit 1971.

Regionale Perspektive

Die Grenzen einer reinen Durchschnittsbetrachtung zeigen sich besonders eindrücklich bei einer regional differenzierten Darstellung der Wohnkosten in Österreich. So betrug die durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Miete) 7,30 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014.² Dabei gibt es jedoch lokal und regional substantielle Abweichungen von diesem Wert. So illustriert eine Betrachtung auf Ebene der Bundesländer, dass die Spreizung der Wohnkosten pro Quadratmeter mehr als 3 Euro betrug. Während Oberösterreich beispielsweise grob im Durchschnitt lag, kostete im Burgenland ein Quadratmeter noch unter 6 Euro. Am anderen Ende des Spektrums finden sich die Bundesländer Salzburg, Vorarlberg oder Wien, wo die Mieten bei oder sogar über 9 Euro pro Quadratmeter lagen – und mittlerweile deutlich höher sind. Diese Vergleiche verdeutlichen zwar bereits die regional sehr heterogene Situation in Österreich bei den Wohnkostenbelastungen, noch markanter sind die Unterschiede jedoch auf kleinräumiger Ebene, speziell zwischen Stadt und Land.

Mittels der Stadtregionsdefinition der Statistik Austria können verschiedene Regionstypen unterschieden werden:

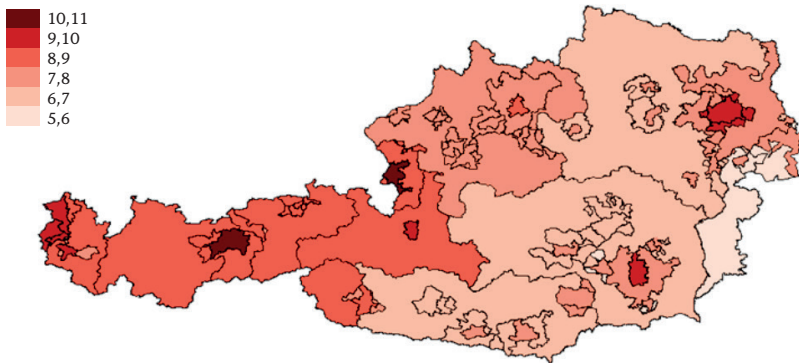
- ▶ Kernstädte: sehr dicht besiedelte urbane Zentren
- ▶ Außenzonen: Einzugsbereiche der Kernstädte, die über Pendlerverflechtungen identifiziert werden
- ▶ Ländlicher Raum: Gemeinden, die weder Kernstädten noch Außenzonen angehören

Das Ergebnis einer Regionalisierung der Wohnkosten auf Ebene der Stadtregionen ist in Abbildung 1 dargestellt. Sie illustriert eindrücklich, wie groß die regionalen Unterschiede der Leistbarkeitsproblematik sind, selbst auf kleinräumiger Ebene oder innerhalb eines Bundeslandes. Je dunkler die Farben in der Grafik, umso höher sind die Neumieten pro Quadratmeter. Zwischen den günstigsten und teuersten Regionen Österreichs ergibt sich hier eine Variation von über 100 Prozent. Während es auf der einen Seite Regionen in Österreich gibt, wo Neumieten noch zwischen 5 Euro und 6 Euro

² Diese Berechnungen basieren auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria (2014).

pro Quadratmeter liegen, zeigt sich, dass sich ein wesentlicher Teil der Leistbarkeitsproblematik auf die Städte und die Regionen um die Städte konzentriert. So weist beispielsweise das Gros der Landeshauptstädte Wohnkosten über 9 Euro pro Quadratmeter aus, mitunter aber auch deutlich darüber. Aus dieser Perspektive lässt sich sagen, dass bei gegebenen Einkommen Leistbarkeitsprobleme in puncto Wohnen zum größten Teil urbane Probleme sind.

Abbildung 1: Wohnkostenbelastung in Euro pro m² in den österreichischen Stadtre-
gionen



Quelle: Statistik Austria (2010), Klien (2016)

Diese Entwicklung steht nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Wachstum der Kernzonen, die gegenüber den Außenzonen und dem ländlichen Raum im letzten Jahrzehnt deutlich aufgeholt haben (siehe Übersicht 1). Während große Städte wie Wien in den 1960er- und 1970er-Jahren noch Einwohner verloren haben, hat sich dies spätestens seit den 1990er-Jahren gegenläufig entwickelt: Urbane Regionen gewinnen an Bevölkerung, teils sehr deutlich. Umgekehrt ist zu sehen, dass sich die starken Wachstumsraten des ländlichen Raums und zum Teil auch der Außenzonen in den letzten Jahrzehnten etwas abgeflacht haben. Diese Entwicklung deutet auf eine Verschiebung in der Wohnregionswahl der Bevölkerung hin, die eine verstärkte Bevölkerungsdynamik in den Kernstädten erzeugt. Der Vergleich zeigt auch, dass die Durchschnittsbetrachtung für Österreich sehr irreführend sein kann. Auch bei internationalen Vergleichen von Wohnkosten ist dieses Problem gegeben: Aus internationaler Sicht hat Österreich zumindest im Durch-

schnitt kein Leistbarkeitsproblem. Diese Aussage relativiert sich jedoch vor dem Hintergrund der starken regionalen Unterschiede. So unterschlägt der Durchschnittswert beispielsweise die starken Stadt-Land-Unterschiede in Österreich. Korrekter wäre demnach die Aussage, dass die Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen in Österreich sehr stark davon abhängt, wo jemand wohnt.

Übersicht 1 : Anzahl der Haushalte in den österreichischen Stadtregionen

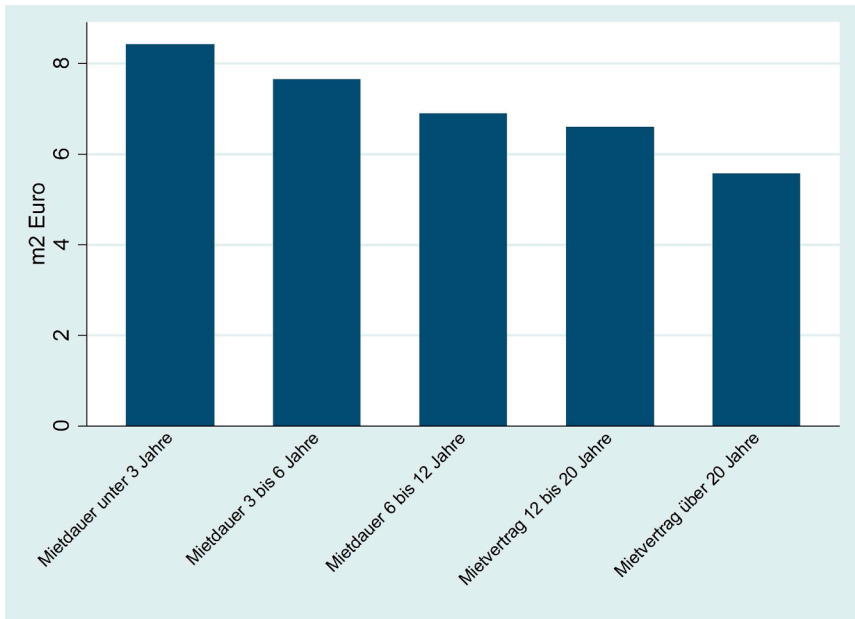
Haushalte	2011	1971-81	1981-91	1991-01	2001-11
	Anzahl	Veränderung in %			
Kernzonen	1.934.832	4,8	5,7	7,2	9,5
Außenzonen	503.340	15,0	17,7	19,3	12,5
Ländlicher Raum	1.209.239	9,9	11,6	13,7	7,4

Quelle: Statistik Austria (2004), Statistik Austria (2013), WIFO-Berechnungen- Volks- bzw. Registerzählungen.

Individuelle Perspektive

Nach der regionalen ist auch die individuelle Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen von großen Unterschieden geprägt. Es ist ein Faktum und zum Teil auch ein Spezifikum des österreichischen Wohnungsmarkts – vielleicht schärfer ausgeprägt als in anderen Ländern, dass die Neumieten in Österreich wesentlich höher sind als die Bestandsmieten. Dieses Phänomen ist in Abbildung 2 festgehalten.

Zwischen den jüngsten (weniger als 3 Jahre) und den ältesten Mietverträgen (mehr als 20 Jahre) ergeben sich im Durchschnitt Unterschiede von über 2 Euro pro Quadratmeter. In der Detailbeachtung zeigt sich zudem, dass die großen Unterschiede zwischen Neu- und Bestandsmieten hauptsächlich auf die Städte oder den suburbanen Raum konzentriert sind. Dies impliziert auch, dass sich die regionalen Unterschiede und das Differential zwischen Neu- und Bestandsmieten tendenziell verstärken können, und die Kernstädte stärker als der ländliche Raum von großen Unterschieden in den Wohnkostenbelastungen geprägt sind.

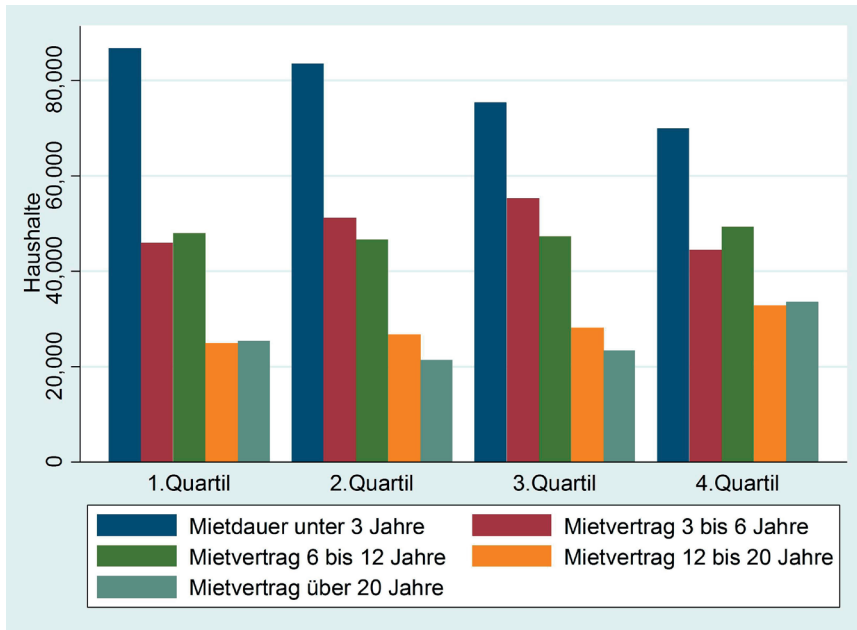
Abbildung 2: Wohnkosten pro m² nach Dauer des Mietverhältnisses

Quelle: Statistik Austria (2015 B)

Was dieser Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten zusätzlich impliziert, ist, dass besonders diejenigen von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind, die sich im aktuellen Umfeld eine Wohngelegenheit suchen müssen. Die Auswertungen auf Basis des Mikrozensus zeigen, dass speziell junge Menschen, jene mit niedrigen Einkommen sowie ausländische Staatsbürger hiervon betroffen sind, da diese deutlich häufiger umziehen als Menschen aus anderen Haushalten. Als Konsequenz sind diese Personen- und Haushaltsgruppen auch viel stärker von Leistbarkeitsproblemen betroffen als der Durchschnittshaushalt. Ein weiteres Problem des großen Unterschieds von Neu- und Bestandsmieten, das auch für die Wirtschaftspolitik von Relevanz ist, betrifft den Arbeitsmarkt. Die Anreize, den Wohnort zwecks Arbeitsaufnahme zu wechseln, sind für Personen in Mietwohnungen mit alten und dadurch günstigen Mietverträgen deutlich unattraktiver. In anderen Worten: Der Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten reduziert tendenziell die Mobilität der österreichischen Haushalte.

Hinweise auf diejenigen Personengruppen, die besonders stark von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind, liefert die Studie von Kunnert (2016). Sie beschreibt detailliert, welche Unterschiede in der Wohnkostenbelastung zwischen den einzelnen Personen- und Altersgruppen bestehen. Hier ist festzuhalten, dass junge Haushalte unter 30 Jahren fast doppelt so oft von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind wie der Durchschnittshaushalt in Österreich. Die Reaktion dieser Personengruppe auf die hohe Wohnkostenbelastung ist zweigeteilt: Einerseits werden die Kosten über eine Anpassung der Wohnfläche reduziert (beispielsweise Wohngemeinschaften) und andererseits wird der Umzug bzw. Auszug aus dem Elternhaus verschoben. Die Wohnstudie der s-Bausparkasse (2016) zeigt, dass sich die Anzahl der jungen Leute, die noch bei den Eltern wohnen, in den letzten Jahren verdoppelt hat. Das zeigt, welche Konsequenzen das Leistbarkeitsproblem speziell für junge Menschen in Österreich hat.

Abbildung 3: Dauer des Mietverhältnisses nach Einkommensgruppen



Quelle: Statistik Austria (2015 B)

Eine weitere Gruppe, die häufiger umzieht und deshalb in der aktuell schwierigen Situation am Mietmarkt auftreten muss, sind Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen. Eine Aufschlüsselung der durchschnittlichen Mietdauer nach Einkommensgruppen ist in Abbildung 3 dargestellt. Es zeigt sich klar, dass Haushalte mit den niedrigsten Einkommen auch substantiell niedrigere Mietdauern aufweisen. Mit steigendem Einkommen steigt die Zahl der längeren Mietverhältnisse dann tendenziell an. Dies lässt darauf schließen, dass höhere Einkommensgruppen deutlich häufiger von günstigen, älteren Mietverträgen profitieren. Umgekehrt kann argumentiert werden, dass dieses Differential besonders niedrige Einkommensbezieherinnen und -bezieher benachteiligt.

In Summe zeigt sich, bezogen auf die individuelle Perspektive, dass sich in Österreich die Leistbarkeitsproblematik besonders auf gewisse Personengruppen konzentriert. Das sind junge Haushalte, Haushalte mit niedrigem Einkommen und Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Unter der Voraussetzung, dass Teile dieser Personengruppen häufig auch eine schwächere Einkommenssituation aufweisen, ist die Wohnkostenbelastung in zweifacher Hinsicht hoch – einerseits aufgrund von weniger verfügbarem Einkommen und andererseits aufgrund von (relativ) höheren Wohnkosten durch teure, neue Mietverträge.

Qualitative Perspektive

Der letzte Punkt, auf den in diesem Beitrag eingegangen werden soll, ist die qualitative Perspektive. Hier geht es darum, ob der Wohnungsbestand in puncto Wohnfläche dem entspricht, was sich die österreichischen Haushalte wünschen. In Übersicht 2 wird der Wohnungsbestand seit 1971 nach Nutzflächenkategorien aufgezeigt. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sind durchaus eindeutig: Der Anteil kleiner Mietwohnungen unter 60 Quadratmetern ist deutlich zurückgegangen. In den 1970er-Jahren betrug er noch 65 Prozent und hat bis 2011 um mehr als 20 Prozentpunkte abgenommen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund einer gleichzeitig sinkenden Haushaltsgröße besonders bemerkenswert. Die Haushalte werden kleiner, aber gleichzeitig verringert sich die Anzahl kleinerer Einheiten im Wohnungsbestand. Wohnungen über 90 Quadratmetern haben sich am dynamischsten entwickelt, hier gab es mehr als eine Verdoppelung seit den 1970er-Jahren.

Von Wohnungen unter 45 Quadratmetern sind demgegenüber mehr als 100.000 Einheiten verschwunden oder "weganisiert" worden.

Übersicht 2: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Nutzflächenkategorien

Nutzfläche in m ²	1971	1981	1991	2001	2011
	Anteil in %				
bis 35	23,6	17,5	10,9	7,9	7,4
35 - unter 45	41,8	15,7	13,7	12,2	11,3
45 - unter 60		22,6	23,9	23,2	23,0
60 - unter 90	25,8	32,1	36,8	40,9	42,1
90 - unter 130	6,5	9,5	12,0	13,1	13,4
130 und mehr	2,2	2,7	2,6	2,7	2,8

Quelle: Statistik Austria (2004, 2013)

Obwohl argumentiert werden kann, dass mit den steigenden Einkommen seit den 1970er-Jahren auch der Bedarf an individueller Wohnfläche zugenommen hat, gibt es doch gewisse Indizien dafür, dass dies nicht ganz den Wünschen der Haushalte entspricht. So weisen Zeitungsberichte und andere anekdotische Evidenzen darauf hin, dass sich das Sonderwohnbauprogramm "Smart-Wohnungen" in Wien einer deutlichen Überschussnachfrage gegenüber sieht. Ein weiteres Indiz, dass der Wohnungsbestand nicht dem Bedarf im Sinne der realisierten Nachfrage entspricht, ergibt sich durch Auswertungen von Online-Wohnungssuchportalen. Eine Analyse von Immobilienscout24 zeigt (siehe Übersicht 3), dass sich ein Großteil der Suchanfragen auf Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern konzentriert (> 50 %), während im Bestand nur knapp 30 Prozent der Wohnungen eine derartige Größe aufweisen.

Übersicht 3: Suchanfragen und Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

Suchanfragen vs. Bestand (Hauptmiete):

- ▶ 1 Zimmer: 19 % vs. 7 %
- ▶ 2 Zimmer: 35 % vs. 22 %
- ▶ 3 Zimmer: 33 % vs. 35 %
- ▶ 4+ Zimmer: 3 % vs. 36 %

Selbst wenn die Online-Suchanfragen in einem gewissen Ausmaß in Richtung kleinere Wohnungen verzerrt sind, stellt dies die langjährige und nach wie vor vorherrschende Praxis infrage, überwiegend mittlere und große Wohnungen zu bauen. Dass es aktuell in Österreich einen Mangel an kleineren bis mittleren Wohnungen gibt, die aufgrund der geringeren Gesamtmiete als "leistbar" anzusehen sind, dürfte jedenfalls außer Zweifel stehen. Dieses Segment wird aktuell zum Teil vom freifinanzierten Markt bedient. Es sollten jedoch Maßnahmen ergriffen werden, damit dieses Segment auch über die Wohnbauförderung wieder stärker unterstützt wird. Die Diskussion der qualitativen Aspekte des Wohnungsbestands soll auch verdeutlichen, dass Quadratmeterpreise als Maßstab für Leistbarkeit irreführend sein können. Ein wesentlicher Kostenfaktor ist auch die Wohnungsgröße; die Verfügbarkeit günstiger kleiner Wohnungen scheint aktuell nur begrenzt gegeben zu sein.

Abschließend soll hier noch die Querverbindung des Wohnungsbestands zur individuellen Perspektive aufgezeigt werden, wobei wiederum der große Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten eine zentrale Rolle einnimmt. Vergangene Studien wie von Kunnert (2016) haben gezeigt, dass Leistbarkeitsprobleme oft auch einhergehen mit einem Unterbelag der Wohnungen: Relativ kleine Haushalte wohnen in Österreich überdurchschnittlich oft in großen Wohnungen. Ökonomen bezeichnen dies typischerweise als einen Überkonsum am Gut "Wohnen". Durch diese Struktur des österreichischen Wohnungsmarktes, die sich eben durch ein großes Differential von Bestands- und Neumieten auszeichnet, gibt es kaum einen Anreiz, die Wohnfläche zu reduzieren. Einerseits haben Haushalte nicht die Möglichkeit, durch einen Umzug ihre Leistbarkeitssituation zu verbessern, indem eine Reduktion der Wohnfläche zu einer geringeren Gesamtmiete führt. Andererseits kann auch der Überkonsum an Wohnraum nicht reduziert werden, da dies nur mit den Nachteilen einer höheren Miete pro Quadratmeter möglich ist. Im Endeffekt ist es eine Lose-Lose-Situation und die Haushalte verbleiben in der zu großen Wohnung und können ihre individuelle Leistbarkeit nicht verbessern.

Zusammenschau und Diskussion

Zentrales Argument dieses Beitrags ist, dass Wohnungs- und Leistbarkeitsprobleme in Österreich stark personen- und regionsspezi-

fisch sind. Vielfach fehlt in wohnungspolitischen Diskussionen das Bewusstsein, dass es nicht allgemein ein Leistbarkeitsproblem am österreichischen Wohnungsmarkt gibt. Ohne eine differenzierte Zugangsweise zu diesem Problem und entsprechend gestaltete Politikmaßnahmen ist jedoch weder die Zielerreichung noch ein effizienter Mitteleinsatz sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des Finanzausgleichspaktums 2017 sind aus aktueller Sicht die Wohnbauprogramme der Länder zentral für eine bedarfsgerechte Wohnbaupolitik. Diese Programme haben das Potential, eine zielgerichtete und bedarfsorientiertere Steuerung im Wohnbau – und speziell der Wohnbauförderung – zu erreichen. Grundsätzlich ist zudem anzuerkennen, dass die Bundesländer die zentralen wohnbaupolitischen Akteure sind. Die Bedarfsprobleme im Wohnbau werden nur im sinnvollen Zusammenspiel zwischen regulatorischen Maßnahmen auf Bundesebene (z. B. ein neues Mietrecht) und geförderter und zielgerichteter Wohnbauaktivität auf Landesebene erreicht werden können. Im Konkreten geht es auf Landesebene darum, eine bedarfsorientiertere Steuerung der Wohnbauförderung zu erreichen, jedenfalls stärker als dies momentan der Fall ist. In der aktuellen Situation sind häufig rein die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung und die Anzahl der zugesicherten Förderungen die einzigen "Erfolgsmesser" der Wohnpolitik. Eine Fokussierung auf die Fragen, wer von diesen Aktivitäten profitiert und ob dies aus regionaler Perspektive sinnvoll ist, scheint angebracht. Insofern bieten die im Finanzausgleichspaktum beschlossenen Wohnbauprogramme der Länder die Möglichkeit, den österreichischen Wohnbau hin zu mehr Bedarfsgerechtigkeit weiterzuentwickeln.

Literatur

Klien M.: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. WIFO-Monographien, Wien, 2016.

Kunnert A.: Leistbarkeit von Wohnen in Österreich, Operationalisierung und demographische Komponenten. WIFO-Monographien, Wien, 2016.

Statistik Austria: Volkszählungen 1971/1981/1991/2001. Wien, 2004.

Statistik Austria: Stadtregionen 2001 – Großzählung 2001. Wien, 2010.

Statistik Austria: Census 2011 – Österreich. Wien, 2013.

Statistik Austria (2015A): Bevölkerung zum Jahresdurchschnitt 1952 bis 2075. Wien, 2015.

Statistik Austria (2015B): Mikrozensus Datensatz der Jahre 2011 – 2014. Wien, 2015.

s-Bausparkasse (2016): Wohnstudie 2016: weniger Wohneigentum, mehr Miete. Wien, 2016.

Wohnbedürfnisse im Wandel

Renate Hammer

Die Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum gilt als ausschlaggebendes Kriterium für das Empfinden hoher Lebensqualität.³ Umso mehr besteht die Herausforderung, ein entsprechendes Wohnangebot unter sich ändernden Rahmenbedingungen zu generieren. So nimmt die Einwohnerzahl speziell in den Ballungsräumen Österreichs zu. In Wien wurde im Jahr 2015 ein Bevölkerungszuwachs von rund 43.200 Menschen erreicht.⁴ Auch wenn die Dynamik etwas nachlässt, führt dies zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum durch Menschen mit unterschiedlichem sozio-kulturellen Hintergrund und Wohnenerfahrungen. Das trägt zu einer weiteren Diversifizierung der angestrebten Lebensweisen bei, die im Zuge allgemeiner gesellschaftlicher Entwicklungen bereits eine große Bandbreite aufweisen.

Gleichzeitig gelingt es trotz eines hohen Anteils an sozialem Wohnbau und strengen Mietregulierungen in Österreich aktuell kaum, die steigenden Wohnkosten speziell für die ärmsten Haushalte in den Griff zu bekommen. So tragen Haushalte mit weniger als 60 Prozent des gewichteten Medianeinkommens aktuell eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 46 Prozent des Haushaltseinkommens. Im Vergleich dazu beträgt die Wohnkostenbelastung in Haushalten mit Medianeinkommen nur 18 Prozent.⁵

Es geht also nicht nur darum, eine entsprechende Zahl ökonomisch leistbarer, ökologisch verantwortbarer Wohnungen zu schaffen, sondern genauso um die Frage, welche Wohnmorphologie zukünftig adäquat sein wird. Ebenso erscheint die Reduktion

3 Mercer's 2018 Quality of Living Ranking, Location Evaluation Reports, Mercer, 2019; <https://www.imercer.com/uploads/common/pdfs/hardship-brochure.pdf>, und <https://www.imercer.com/content/mobility/quality-of-living-city-rankings.html>, Zugriff am 29.03.2019.

4 <http://www.vienna.at/wien-ist-gewachsen-plus-43-200-einwohner-im-jahr-2015/4610870>, Zugriff am 29.03.2019, Quelldaten: Statistik Austria.

5 Streissler-Führer Agnes et al.: Factsheets: Leistbare Mieten – Leistbares Leben, erstellt für: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, 2015, Seite 10f.

der personenbezogenen Wohnnutzfläche durch simple Schrumpfung oder die Festschreibung möglichst geringer Ausführungsstandards ungeeignet und mit den politischen Zielen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung unvereinbar. Ein massenhaftes Bereitstellen von billigem Raum bietet keine Perspektive für umfassende sozio-kulturelle Herausforderungen und leistet einer sich bereits abzeichnenden Segregation Vorschub.⁶

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen: Wie wollen wir wohnen? Was brauchen wir wirklich? Wie suffizient sind die Muster, nach denen wir unsere Wohnungen errichten und sanieren? Welche Wohnbedürfnisse haben wir? Welche adäquaten Wohnmorphologien lassen sich abseits von Ideologien, Meinungen und Gewohnheiten für die Zukunft skizzieren?

Das Modell der Bedürfnispyramide nach Abraham Harold Maslow geht davon aus, dass die Bedürfnisse der Menschen hierarchisch aufgebaut sind und stufenweise angestrebt werden. Auch wenn diese hierarchische Abfolge nicht für jedes Individuum zutrifft, hat dieser Ansatz Relevanz. An der Basis der Pyramide bilden sich Defizitbedürfnisse ab, wie das Bedürfnis nach Atemluft oder Ernährung. Diese Bedürfnisse sind durch physiologische Funktionen des Körpers begrenzt. Im Gegensatz dazu können Wachstumsbedürfnisse im oberen Bereich der Pyramide theoretisch unbegrenzt ansteigen, wie das Bedürfnis nach materiellem Reichtum oder Status.

Um ein adäquat gestaltetes, suffizientes Raumangebot schaffen zu können, gilt es, die Bandbreite zwischen Defizit und Überfluss im Kontext des Wohnens auszuloten. Aktuell vorliegende räumliche Muster sind zu identifizieren, zu hinterfragen und gegebenenfalls aufzubrechen. Dabei besteht dringender Bedarf an aktuellen, wissenschaftlich objektivierten Aussagen zu unseren Wohnbedürfnissen. Vergleichbare Erhebungen wurden im Zuge des Stadtbauprogramms "Neues Frankfurt" von 1925 bis 1930 durchgeführt. In einer Situation umfassender Wohnungsnot wurden hier rund 8.000 Wohneinheiten neuen Typs ausgehend von einer systematischen Grundlagenforschung realisiert. Eine der bis heute prägendsten Neuerungen dieses Programms stellt die funktionalräumliche Optimierung der Küche sowie die daraus resultierende Raumkon-

⁶ Vgl. Wohnbauprojekt Pruitt Igoe 1950-1972, St. Louis, USA.

figuration von Küche, Wohn-Essraum und Erschließung dar. Die Frankfurter Küche wurde durch strukturierte Analyse und empirische Überprüfung determiniert. Fokussiert wurden handlungspraktische Abläufe und deren räumliche Optimierung im Sinne einer Rationalisierung. Das Ergebnis stellt eine grundlegende Neu- und Uminterpretation des Küchenraumes dar, die trotz ihrer Radikalität binnen kürzester Zeit zum Standard wurde. Die Erkenntnisse des neuen Frankfurt waren für die weitere Entwicklung moderner Wohntypologien richtungsweisend. Das Programm besticht bis heute durch die unmittelbare Verknüpfung von Erkenntnisgewinn und Umsetzung.^{7 8 9}

Ein abstrakterer Zugang liegt der Erforschung von Wohnbedürfnissen in den 1960er- und 1970er-Jahren zugrunde. Im Zentrum zahlreicher Arbeiten dieser Zeit steht die fundierte Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen des Einzelindividuums in Bezug auf das Wohnen.^{10 11 12} In den Loccumer Protokollen von 1975 werden dazu vier Grundfunktionen des Wohnens genannt: die Abstraktionsfunktion, die Grundfunktion der Aneignung, die Integrationsfunktion des Wohnens und die Grundfunktion der Vergegenständlichung. Wichtig erscheinen in diesem Zusammenhang die Erfüllung von grundlegenden, menschlichen Bedürfnissen, wie Identität, Autonomie oder Intimität durch das Wohnen und seine Manifestation im Raum.¹³

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grundbedürfnisse des Individuums sich nicht fundamental verändern und beispiels-

7 Paravicini U.: Architektur- und Planungstheorie, Konzepte des städtischen Wohnens. Kohlhammer, Stuttgart, 2009.

8 Miller-Lane B. (Editor): Housing and Dwelling, Perspectives on Modern Domestic Architecture. Routledge, London, 2007.

9 Klemp K.: Social Design: Geschichte, Praxis, Perspektiven. Tagungsbeitrag auf der Tagung der Gesellschaft für Designgeschichte und des Museums für Kunst und Gewerbe, Hamburg, 23. und 24. Mai, 2014.

10 Uhl O., Dirisamer R.: Architektur und Verhalten am Beispiel des Wohnverhaltens. 1972.

11 Ajzen I., Fishbein M.: Attitude-Behavior Relations, A Theoretical Analysis and Review of Empirical Research. Psychological Bulletin 84(4), 1977, S. 888-918.

12 Moos R.: Conceptualizations of human environments. American Psychologist, Vol 28(8), 1973, S. 652-665.

13 Bosch M. (Hrsg.): Wohnbedürfnisse der Zukunft. Loccumer Protokolle 11, 1975.

weise die angeführte Intimität und Autonomie Defizitbedürfnisse nach Maslow darstellen.¹⁴ Somit ist deren Erfüllung essenziell, der Umfang des entstehenden Anspruchs aber begrenzt. Völlig geändert stellen sich jedoch die gesellschaftlichen Strukturen, speziell die wirtschaftlichen Möglichkeiten, dar. So deuteten etliche Parameter der Entwicklung des Raumes und des Wohnens der jüngeren Vergangenheit auf eine Realisierung von Wachstumsbedürfnissen hin. Aufgrund von steigenden Einkommen, erhöhten Lebensstandards und der sinkenden Anzahl an Personen je Haushalt kam es zu einer kontinuierlichen Vergrößerung der Wohnfläche pro Kopf. Lag die durchschnittliche Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen 1961 noch bei über drei Personen, so waren es 2013 nur noch 2,2 Personen.¹⁵ Die durchschnittliche personenbezogene Wohnfläche in Wien vergrößerte sich zwischen 1971 und 2001 von 25 auf 36 Quadratmeter.¹⁶ Entsprechend der Definition eines Wachstumsbedürfnisses liegt dem weder eine zwingende Notwendigkeit zugrunde, noch kann eine Sättigungsgrenze festgelegt werden.

Das Ausleben eines Wachstumsbedürfnisses bedingt aber das Vorhandensein entsprechender Ressourcen. Für eine wachsende Bevölkerungsgruppe stehen die finanziellen Mittel nicht mehr ausreichend zu Verfügung, und für die gesamte österreichische Bevölkerung gilt, dass die für den Wohnbau verfügbaren Flächen – aus Sicht eines verantwortungsvollen Ausgleichs von gegenwärtigen und zukünftigen Interessen – ausgeschöpft sind. Dem Wachstumsbedürfnis nach einer weiteren Vergrößerung des Wohnraums kann folglich nicht mehr nachgegeben werden. Darüber hinaus liegen vielfältige und weitreichende Veränderungen der Formen des Zusammenlebens, der Arbeitswelt wie auch des Mobilitätsverhaltens vor, die eine Fortschreibung des strukturellen Status quo nicht sinnfällig erscheinen lassen.

Im Zuge mehrerer Erhebungen – speziell im sozialen Wohnungsbau – wurden durch die kombinierte Darstellung von Aufenthalts-

14 Maslow A.: A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50, 1943, S. 370-396.

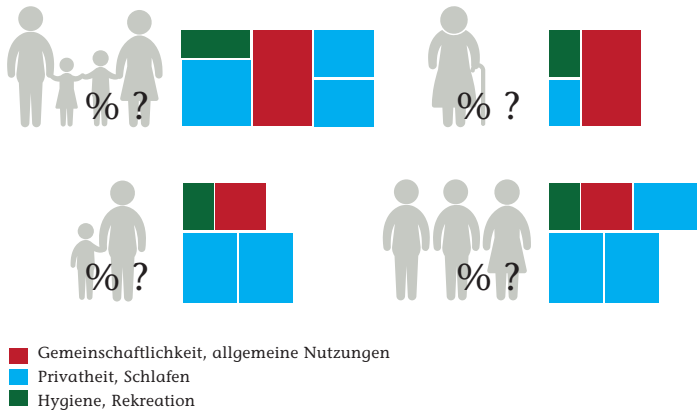
15 Statistik Austria: Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband, 2014.

16 Statistik Austria: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. HWZ, 2001.

ort, Aufenthaltsdauer und Tätigkeit innerhalb des Wohnungsverbandes bzw. innerhalb der Wohnanlage Daten mit folgenden Zielen erhoben:

- ▶ Identifikation von Zonen innerhalb des Wohnungsverbandes, die physisch nicht oder wenig genutzt werden, sowie die Abklärung, warum dem so ist.
- ▶ Die Identifikation von Tätigkeiten innerhalb des Wohnungsverbandes, denen möglicherweise kein adäquates Raumangebot gegenübersteht.¹⁷

Abbildung 4: Mögliche Funktionsgewichtung innerhalb der Wohnung nach NutzerInnenstruktur



Quelle: R. Hammer

Auf Basis dieser Daten zeichnen sich einige grundlegende Aspekte im Kontext aktueller Wohnbedürfnissen ab, von denen drei hier kurz angerissen werden. So ist naturgemäß das Schlafzimmer jener Raum mit der längsten Aufenthaltszeit. Je nach Wohnungsgröße und Belegung wird das Schlafzimmer, wenn es lediglich den

¹⁷ Ein Großteil der Erhebungen erfolgte im Rahmen von Lehrveranstaltungen an der FH Campus Wien, ein weiterer Teil im Zuge eines forschungsgeförderten Programms. Die Veröffentlichung der in diesem geförderten Programm gesammelten Daten sowie die Nennung des Projekts obliegt dem Fördergeber. Sämtliche Daten sind in zweistufigen Verfahren anonymisiert worden.

Ort der Nachtruhe darstellt, als unnötig groß bewertet. Wird im Schlafzimmer aber auch tagsüber Zeit verbracht, gewinnt es als private Zone gegenüber den gemeinschaftlichen Flächen der Wohnung an Bedeutung und wird als zu klein empfunden.

Gleichzeitig gewinnt das Badezimmer an Bedeutung. Obwohl hier nur geringe Aufenthaltsdauern vorliegen, besteht ein Wunsch nach Raumvergrößerung und nach Nutzungserweiterung, häufig subsumiert unter den Bezeichnungen Fitness oder Wellness. Schlechte Belichtung und mangelnde Belüftbarkeit werden häufig bemängelt. In Hinsicht auf die Größe der Sanitärebereiche zeichnen sich hier mögliche Synergien im Sinne des anpassbaren Wohnbaus beziehungsweise einer Umsetzung der ÖN B1600 ab.

Es stellt sich also die Frage, wie eine nutzungsoffene und adaptierbare Konfiguration der Funktionen Schlafen und Privatheit gegenüber allgemeiner Nutzung und Gemeinschaftlichkeit sowie Hygiene und Rekreation in den Wohnungen umgesetzt werden kann und welche anteilmäßigen Belegungen in der Gesamtheit des Wohnangebots zu erwarten sind.

Schließlich ist noch auf das Potential des Außenraumes hinzuweisen, der oft als nicht aneignenbar empfunden wird, was oft dazu führt, dass diese den Wohnanlagen zugehörigen Flächen, obwohl faktisch bestehend, als nicht vorhanden bezeichnet werden.

Es ist unabdingbar, diese Erkenntnisse zu vertiefen und praxisbezogen weiterzuentwickeln, um einer konkreten Umsetzung und damit der Erfüllung aktueller Wohnbedürfnisse näher zu kommen. Unter den gegebenen Bedingungen lediglich quantitative Anpassungen vornehmen zu wollen, wäre Teil des Problems und keine Lösung.

Gutes Leben – gutes Wohnen für alle

Gernot Mittersteiner

Vorweg ein kurzer Rückblick, wie die Städte, in denen wir in Europa leben, entstanden sind:

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelten sich jene Strukturen, die wir heute "die europäische Stadt" nennen. Die Hausbesitzer waren Bürger der Stadt und identifizierten sich mit ihrer politischen, sozialen und baulichen Entwicklung.¹⁸ Zumeist lebten sie in ihren eigenen Häusern und betrieben dort auch ihre Geschäfte. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde diese bürgerlich getragene und kontrollierte Stadtentwicklung vom kapitalistischen Städtebau abgelöst. Dieser konnte von der öffentlichen Planung nicht mehr gezügelt werden. Unrühmlicher Tiefpunkt dieser Entwicklung in Wien war die Lage der Immigrantinnen und Immigranten, der sogenannten "Ziegelbehm" und der "Maltaweiber"¹⁹. Sie waren mit ihren Kindern in Baracken mit bis zu 70 Personen in einem Raum untergebracht und hatten einen 15-Stunden-Arbeitstag, sieben Tage die Woche. Ähnliche Entwicklungen fanden in fast allen europäischen Städten statt.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte sich mit dem Erfolg des fordistischen Wirtschaftssystems auch in Europa die Idee durch, Städte wie die Fertigung eines industriellen Produkts zu planen und zu produzieren. Die funktionelle Zonenteilung der Stadtgrundrisse gehörte zum Hauptanliegen der Charta von Athen. Die einzelnen Funktionsgebiete für Wohnen, Arbeiten und Erholung sollten durch weitläufige Grüngürtel gegliedert und durch Verkehrsachsen verbunden werden.²⁰

Die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts war anfangs – vor allem im deutschsprachigen Raum – vom Gefühl des immerwährenden Wachstums geprägt. An den Stadträndern wuchsen nicht wie

18 Häußermann H., Läßle D., Siebel W.: Stadtpolitik. Suhrkamp, Frankfurt am Main, S. 45.

19 <http://www.favoriten.spoe.at/victor-adler-und-die-ziegelarbeiter>

20 [https://de.wikipedia.org/wiki/Charta_von_Athen_\(CIAM\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Charta_von_Athen_(CIAM))

geplant die Wohntürme im Grünen, sondern es begann stattdessen der Flächenfraß durch Einfamilienhäuser. Die Speckgürtel, zumeist rasterförmig angelegte Einfamilienhaussiedlungen mit wenig Infrastruktur, entstanden ringförmig um die Städte. Gleichzeitig veränderte sich die Ökonomie innerhalb der Städte dramatisch. Die fordistisch organisierte Produktion wanderte großteils aus den Städten und oft auch aus den Staaten ab. Mit dem Niedergang der traditionellen Industrie hat sich das fordistische Modell und damit die Charta von Athen überholt. Geblieben ist eine Stadtstruktur, mit der die Anforderungen des 21. Jahrhunderts schwer zu bewältigen sind.

Aber nicht nur die Veränderung der Produktion in der Stadt zwingt uns, die Stadtstruktur zu ändern. Auf Grund der augenfälligen Probleme unserer Zeit (Notwendigkeit der Reduktion des CO²-Ausstoßes, Veränderung der Lebensverhältnisse durch die Digitalisierung, wirtschaftliche, ökologische und kriegerische Katastrophen) sind wir gezwungen, unsere gesamte gebaute Umwelt an Erfordernisse, die wir in ihrer Gesamtheit und in ihrer komplexen Vernetzung kaum fassen können, umzubauen. Wohnen ist bei diesem Umbau ein zentrales Thema. Wohnbau weiterhin als eigenständige, unabhängig zu planende und zu produzierende "Sparte" zu sehen, erscheint angesichts der Herausforderungen als anachronistisch.

Als Reaktion auf den Niedergang der fordistischen Stadt und der damit verbundenen Abkehr von der Charta von Athen als Leitziel der europäischen Stadtentwicklung haben sich in den letzten 25 Jahren unterschiedlichste Konzepte entwickelt, die allerdings eines gemeinsam haben: Auf Basis der existierenden Stadtstrukturen ist die "Stadt der kurzen Wege" zu entwickeln. Auf unterschiedliche Art arbeiten die Städte Europas an der Entwicklung der "Smart City", der intelligenten, der vernetzten, der digitalisierten und der sozialen Stadt.

Eine europäische demokratische Gesellschaft kann aber die notwendigen Veränderungen nicht einfach anordnen, sie braucht das Einverständnis von großen Teilen der Bevölkerung! Veränderungen dieses Ausmaßes benötigen eine in der Gesellschaft verankerte "Metavision", die die Zukunft der Entwicklung beschreibt.

Die Regeln, die wir als Grundlage unseres europäischen Zusammenlebens aufgestellt haben, sollten wir wieder ernst nehmen und

sie ins Zentrum unserer Vorstellung, wie wir in Europa leben wollen, stellen.

Auf dieser Basis sollen wir versuchen, Antworten auf vier große Bereiche zu finden, um den Umbau unserer gebauten Umwelt zu ermöglichen.

- ▶ Wie gehen wir mit der sozialen Frage um?
- ▶ Was sind die Gesamtziele für die gebaute Umwelt, in der wir leben wollen?
- ▶ Wie finanzieren wir unsere Vorstellungen?
- ▶ Wie organisieren wir unser Zusammenleben?

Lernen aus der Geschichte: Die Bedeutung großer Visionen

In der Vergangenheit sind Gesellschaften immer dann zu exzellenten Lösungen gekommen, wenn sie in der Lage waren, starke Visionen und Lösungen für diese vier Fragen zu entwickeln. Der folgende Rückblick zeigt, wie das Rote Wien eine Stadtentwicklung aus dem Nichts eingeleitet hat, die ihresgleichen sucht.

Visionen über soziale Fragen

Nach dem Ersten Weltkrieg, als in Österreich die erste demokratische Republik gegründet wurde, kamen in Wien die Sozialdemokraten mit einer großen sozialen Vision an die Macht. Sie lautete: Jede Arbeiterin, jeder Arbeiter soll in einer gesunden, erschwinglichen Wohnung und in angenehmer Umgebung unabhängig vom Einkommen leben können. Das beinhaltete auch den Versuch, eine soziale Mischung innerhalb von Wien herzustellen. Arbeiterinnen und Arbeiter sollten auch in den besten Quartieren Wiens leben können. Mit Ausnahme des ersten Bezirks (dem historischen Zentrum) wurden in jedem Bezirk Sozialwohnbauten errichtet. Es wurden keine gesellschaftlichen Ghettos geschaffen. Im Gegenteil: Kinder von Reichen und Armen wuchsen zusammen auf, zumindest in der Schule. (Der Karl-Marx-Hof ²¹ wurde am Rande eines der reichsten Wiener Gebiete gebaut.)

²¹ Ungers O. M., Schlandt J., Flemming U.: Die Wiener Superblocks, VzA Heft 23, TU Berlin, 1969.



Karl-Marx-Hof, Bildnachweis: Bwag, Wikimedia

Das Rote Wien war sich bewusst, dass soziale Fragen nicht alleine mit der Errichtung von Sozialwohnungen gelöst werden. Große Freizeiteinrichtungen wurden in der Nähe der neuen Quartiere geschaffen. Ganz wichtig und ebenfalls vollkommen neu waren die kostenlosen sozialen Einrichtungen. Es gab medizinische Versorgung, Kinderbetreuung und vieles mehr. Besonders herausstechend war aber der Umstand, dass die Wohnungsvergabe vom Einkommen getrennt war. Der Grundsatz lautete: „Nicht, wer sich eine Wohnung leisten kann, sondern wer sie benötigt, bekommt den Zuschlag.“²² Das Rote Wien hat mit der großen sozialen Vision die Stadt in ihrer Gesamtheit bis heute geprägt. Die "soziale Stadt" ist auch heute noch zentrales Thema des politischen und planerischen Diskurses.

²² Vgl. Wehsmann H.: Das rote Wien – Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919–1934. S. 37.

Visionen über die gebaute Umwelt

Das Rote Wien hat sich damals sehr bewusst gegen die "modernen Produktionsmethoden", wie sie von Loos propagiert wurden, entschieden. Alle Bauten wurden in Ziegelbauweise errichtet. Das Rote Wien hat sehr früh erkannt, dass es notwendig und möglich war, Arbeit zu schaffen. Die Ziegelbauweise machte es auch möglich, einen räumlichen Reichtum zu entwickeln, der den städtebaulichen Vorstellungen von Camillo Sitte²³ sehr nahe kam.

Neu war, dass die Politik massiven Einfluss auf die Gesamtstruktur der Anlagen und der Wohneinheiten nahm. Sie beschloss einen Kriterienkatalog²⁴ für die räumliche Struktur der Anlagen und einen weiteren für die Beschaffung der einzelnen Wohneinheiten. Es war der starke politische Wille, der für das Erscheinungsbild und die Wohnqualität verantwortlich war.

Kriterienkatalog Anlage: Ausgedehnte Wohnanlagen in mehrstöckiger Bauweise; Randverbauung mit geräumigen Innenhöfen; prinzipiell werden nur 50 Prozent der Grundfläche verbaut, meist sogar weniger; gärtnerische Gestaltung der Innenhöfe mit Ruhe- und Sitzgelegenheiten für Erwachsene und mit Kinderspielplätzen; Gemeinschaftseinrichtungen mit Zentralwäschereien, Wannen- und Brausebädern, Kindergärten, Horten, Krankenkassenambulatorien, Zahnkliniken, Mütterberatungsstellen, Büchereien, Vortragssälen, Filialen des "Konsum".



Bibliothek Sandleitens, Bildnachweis: Wiener Wohnen

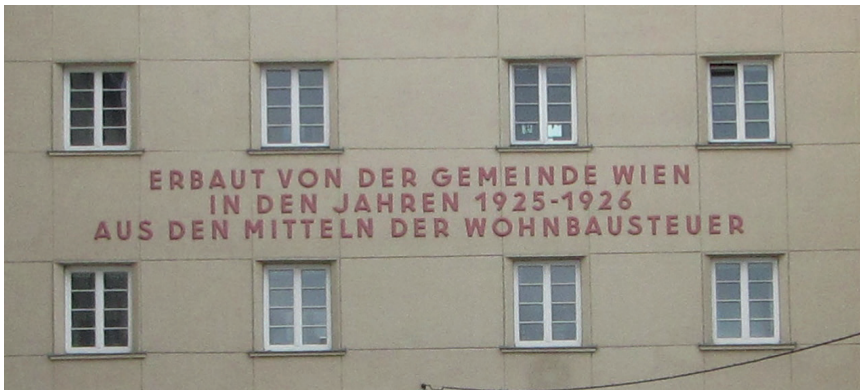
23 Sitte C.: City Planning According to Artistic Principles, Wien 1889.

24 Hautmann H.: Wohnbau und Wohnungspolitik im "Roten Wien" 1919–1934. Schönbrunn-Verlag, 1980.

Kriterienkatalog Gemeindewohnungen: Direkter Zugang von der Stiege; Verzicht auf das alte "Gangsystem"; in jedem Stockwerk liegen an der Treppe höchstens vier Wohnungen; alle Wohnungen haben einen Vorraum, eine Toilette mit Wasserspülung im Wohnungsverband, eine Wohnküche mit Kochnische, Wasserspülung und Gasherd; elektrische Beleuchtung und Koksöfen für Heizungszwecke; Fußböden aus Eichenbohlen; die Küchen sind teilweise verflies; alle Zimmer haben direkten Lichtzutritt; die Küche hat ihr Fenster unmittelbar ins Freie, den Wohnungen sind häufig Balkone vorgelagert; jede Wohnung hat eine Keller- oder Bodenabteilung.

Visionen über die Finanzierung

In der Geschichte haben wir viele Beispiele für erfolgreiche Finanzierungssysteme. Eines der bemerkenswertesten Finanzierungssysteme wurde in Wien 1919 von den Sozialdemokraten eingeführt, basierend auf der Vision „Arbeiter sollten in einer gesunden, angenehmen Umgebung leben“. Von 1919 bis 1934 baute das Rote Wien 61.175 Wohnungen (für 250.000 Personen). Auf internationaler Ebene war es eine der größten Sozialwohnungsleistungen des 20. Jahrhunderts.²⁵



Bildnachweis: Adolf Riess, Wikipedia

Überraschend ist aus heutiger Sicht: Das Rote Wien machte keine Schulden. Das Problem der Wohnungsfinanzierung ohne Verschul-

²⁵ Hautmann H.: Wohnbau und Wohnungspolitik im "Roten Wien" 1919–1934. Schönbrunn-Verlag, 1980.

derung und ohne Schuldentilgung wurde gelöst, indem Wien eigene Landessteuern beschloss. Diese bestanden aus Steuern auf Luxus und Sonderausgaben aus der Wohnbausteuer sowie aus Zuschlägen auf staatliche Steuern. Das Land Wien hatte zu diesem Zeitpunkt die rechtliche Möglichkeit, diese auszuschöpfen.

Visionen von neuen Formen von "Verfassungen":

Wie organisieren die Menschen ihr Zusammenleben?

Teil der Metavision ist das formelle Zusammenleben. In diesem Kontext beinhalten diese Regelungen formal die rechtlichen und sozialen Vereinbarungen von Gesellschaften. Diese gesetzlichen und normativen Regeln des "Zusammenlebens" müssen zu unseren Gesellschaften passen, im großen und im kleinen Maßstab.

Bereits 1981 bemerkte Dieter Eisfeld (er war Leiter des Stadtverwaltungsbüros in Hannover), dass sich die Städte und die "Citoyens" rasch verändern. Die Stadtverfassungen, die Rechtsgrundlage, wie die Städte geformt wurden, blieben aber "auf Stand" und passten sich nicht den geänderten Verhältnissen an. Auf Basis der historischen Stadtverfassungen von Aristoteles, der Praxis des Mittelalters und der Methode des Freiherrn vom Stein forderte Dieter Eisfeld eine neue Stadtverfassung. Diese beinhaltet eine genaue Beschreibung der Ziele der öffentlichen Dienste, der Raumordnung, der Autokratie der Bewohnerinnen und Bewohner, der Rolle der Verwaltung, der Finanzierung und der Rolle jedes einzelnen Individuums. Seine Vision der "Future City" ist, dass "Citoyens" die volle Kontrolle und die volle Macht über alle Entscheidungen in ihrer Stadt haben. Er legt eine Vision eines demokratischen Systems dar, in dem die "Citoyens" die demokratische Kontrolle über jede einzelne Entscheidung haben, die ihre Stadt betrifft. Das klingt wie ein sehr radikaler Zugang, ist aber nichts anders als ein formaler Zugang zu einer Gesellschaftsorganisation, der die Erklärung der Menschenrechte sehr ernst nimmt.

Wenn die Vision einer Demokratisierung Europas Teil einer Metasprache über die zukünftige Entwicklung unseres Zusammenlebens werden soll, müssen wir Systeme etablieren, die es uns ermöglichen, mit demokratischen Systemen zu experimentieren. Das ist keine Frage der Größe einer Gesellschaft, es ist einfach die Suche nach einer politischen Vision. (Ein Staat, ein Land, eine

Stadt, eine Gemeinde, eine Nachbarschaft, eine Hausgemeinschaft – die Demokratisierung ist auf jeder Ebene möglich). Wenn es nicht gelingt, eine weit verbreitete Metasprache über unser Zusammenleben zu etablieren, werden populistische Desorientierungen zunehmen, wie jede und jeder anhand der Entwicklung der Europäischen Union und ihrer Mitgliedsstaaten in den letzten zehn Jahren beobachten konnte.

Garten der Generationen Herzogenburg – ein soziales, räumliches, finanzielles und Organisations-Experiment

Das Projekt "Garten der Generationen-Herzogenburg" ist ein Versuch, eine eigene ortsspezifische Metavision zu entwickeln, um (auch beispielhaft) eine soziale Vision, eine räumliche Vision, eine finanzielle Vision und eine Vision über das Zusammenleben zu verwirklichen.

Die Fläche des Gesamtprojekts umfasst etwa acht Hektar. Hier sollen zumindest die Funktionen Arbeiten, Nutzgärten, Wohnen, Älter-Werden, freies Lernen, Kind-Sein, Tagesstätte, Genussgarten, Düngererzeugung, Kreislaufwirtschaft, Wasserwirtschaft, praktikable Organisationsform, antikapitalistische Finanzierung, Energiewirtschaft etc. netzwerkartig integriert werden. So unterschiedlich schon die Funktionen sind, so unterschiedlich werden auch die "Benutzerinnen" und "Benutzer" dieser Siedlung sein. Wenn eine Gruppe von Menschen, eine Nachbarschaft, eine Stadt oder eine Gesellschaft übereingekommen sind, dass sie gemeinsam ihre Lebenswelt gestalten wollen, dann benötigen sie eine Form der Kommunikation, die es ihnen ermöglicht, über soziale, räumliche, formale und finanzielle Interessen zu kommunizieren.

Wie schon David Bohm feststellte, liegt es in der Natur des Denkens, begrenzte Abstraktionen zu wählen. Er führt aus, dass ganzheitliches Denken (alles auf einmal zu begreifen und zu verstehen) nicht möglich ist, da unsere Fähigkeit zu Denken zu beschränkt ist. Weiters führt er aber aus, dass "Aufmerksamkeit" im Unterschied zum Denken das Potential hat, beinahe unbegrenzt zu sein. Die "Aufmerksamkeit" kann demnach auf dem Ganzen liegen, während das Denken das Ganze nicht fassen kann.²⁶

26 Bohm D.: Der Dialog. Das offene Gespräch am Ende der Diskussionen. Klett-Cotta, S. 22f.

Es ist daher notwendig, eine Methode zu finden, die es ermöglicht, über Details zu kommunizieren und zu verhandeln, ohne dass die Gesamtheit außer Acht gelassen wird. Das Kunststück, so eine methodische Struktur zu entwickeln, gelang in den 1970er-Jahren Christopher Alexander und seinem Team in Berkeley. Mit "A Pattern Language" stellte er ein vernetztes System vor, das es ermöglichte, sich mit einem Detail intensiv zu beschäftigen, ohne die Aufmerksamkeit für das große Ganze zu verlieren.

Dieses Denken hat die Softwareindustrie²⁷ revolutioniert. Design Patterns sind heute Grundlage von fast allen Entwicklungen, die wir in der Digitalisierung unserer Umwelt erleben. Obwohl das Buch "A Pattern Language" das vernetzte System unserer geplanten und gebauten Umwelt darstellt und das Buch bis heute zu den meistverkauften Architekturbüchern gehört, blieben in der Planung und in der Bauwirtschaft die Strukturen des auf Linearität aufbauenden Fordismus großteils erhalten. Wir reden von einer vernetzten Welt, aber wir planen, bauen und organisieren sie zumeist noch mit dem Normativ des Fordismus. Es ist höchste Zeit, das zu ändern!

Abbildung 5: Das „Unternehmensbiotop“

A8- Das "Unternehmensbiotop"

Leichter Einstieg in ein selbstbestimmtes Arbeitsleben.



Grundsätzlich gibt es verschiedene Arten der Genossenschaften:

- ❖ Genossenschaft der Selbständigen: Einzelne Selbständige schließen sich der Genossenschaft an, die ihnen "Dinge" zur Verfügung stellt. Dies hat genossenschaftliche Vorteile.
- ❖ Beschäftigten Genossenschaft (Ottelo): Für Angenahmehmer ist das praktisch. Man kann immer ins AMS mit Wiedereinstellungsgarantie bis der Laden läuft. Dies passiert oft in Abstimmung und Kooperation mit dem Arbeitsamt.

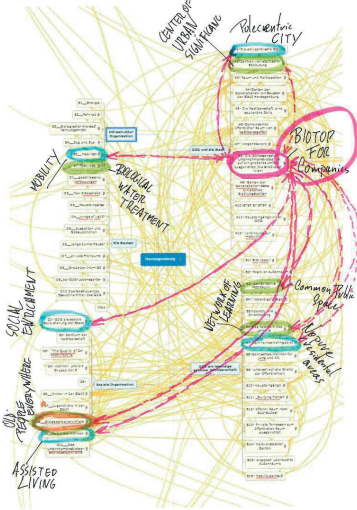
Im Garten der Generationen soll eine Mischung dieser Organisationsformen angestrebt werden. Die Genossenschaft stellt die gesamte Infrastruktur zur Verfügung. Das Sekretariat als organisatorisches Zentrum dieser Genossenschaft hat den Sitz im GDG. Hier wird Rechnungswesen, Steuer, Behörde, Schriftverkehr, Marketing, Vermögenspool durchgeführt. Der Wirkungskreis soll bis Wien reichen. Die Genossenschaft soll für Mitglieder des Garten der Generationen, aber auch für Menschen, die nicht Mitglieder der GDG sind zugänglich sein. Zb.: Arzt.....

- Siehe A1 DIE POLYZENTRISCHE STADT
- Siehe A2 ZENTRUM VON STADTINNEHER BEWEGUNG
- Siehe C1_G00 ALS SOZIALE BEREICHUNG DER STADT
- Siehe C2_001 PEOPLE EVERYWHERE
- Siehe C2_002 RETIREDER WOHNER
- Siehe C20_TAGESSTÄTTE
- Siehe E2_MORALITÄT
- Siehe E3_BIOLOGISCHER KREISLAUF NAHRUNGSMITTEL
- Siehe E5_MORALITÄT
- Siehe E6_PFLANZUNGSLANDE
- Siehe K5 ANWANDERER OPERATIVER RAMM VON NACHBARSCHAFTEN
- Siehe B7 KEIN REINES WOHNREIßBET
- Siehe IN DAS NETZWERK DES LEBENS
- Siehe A1 DIE POLYZENTRISCHE STADT
- Siehe A8- RAUM UND PARTIZIPATION

Quelle: G. Mittersteiner

²⁷ Christopher Alexander ist Vater der sogenannten Entwurfsmuster (design patterns). Dieser Ansatz bemüht sich, unterschiedliche, komplexe Architekturaspekte und -strukturen logisch zusammenzuführen. Strukturen werden in Muster (Patterns) unterteilt und verknüpft. In der wissenschaftlichen Methodik kann damit die Komplexität sehr gut verdeutlicht werden. Alexanders Ideen wurden zunächst von Kent Beck und Ward Cunningham, später von der sogenannten Viererbande aufgenommen, die den Ansatz auf die Informatik übertrugen und damit die heutige Methodik der Softwareentwicklung wesentlich beeinflussten.

Beispielhaft möchte ich dieses System anhand eines "Pattern" darstellen. Dieses "Pattern" – das Unternehmensbiotop (Abbildung 5) – wurde gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Gartens der Generationen entwickelt. Es entspricht ihren grundsätzlichen Vorstellungen, wie sie arbeiten wollen. Dieses "Pattern" ist aber mit anderen "Pattern" verlinkt (die Zeilen am Ende der Abbildung 5 sind die Verlinkungen). Diese Struktur ermöglicht es, sich intensiv mit einem Problem zu beschäftigen und gleichzeitig sehr schnell die Aufmerksamkeit auf die wichtigen Vernetzungen innerhalb des Gesamtnetzwerkes zu lenken.



Quelle: G. Mittersteiner

Abbildung 6 zeigt das gesamte Netzwerk. Bei diesem Bild wird sofort klar, dass es nicht möglich ist, an alle Details und deren Verknüpfungen gleichzeitig zu denken. Es ist aber aufgrund der Verlinkungen der einzelnen "Pattern" möglich, auf die Abhängigkeiten und Verknüpfungen innerhalb des

Netzes zu achten. Dies gilt nicht nur für die Einzelperson, sondern besonders für Gruppen, die sich mit einer weiterführenden Thematik innerhalb eines "Pattern" beschäftigen.

Die Vision über die soziale Frage

Der "Garten der Generationen" (GDG) sollte sich zu einem Ort voller Leben entwickeln. Das bedeutet, dass das Leben in allen seinen Ausdrücken gegenwärtig ist und sich entwickelt.²⁸ Es wird ein Ort entstehen, an dem verschiedene Menschen solidarisch leben, verschiedene Einkommensklassen den gleichen Komfort haben, an dem Menschen mit wenig Einkommen Seite an Seite mit Gut-

28 Hüther G.: Kommunale Intelligenz. Edition Körber 2013, S. 77.

verdienenden leben. Ein Ort, an dem Menschen ihre soziale und gebaute Umgebung gemeinsam gestalten, wo Immigrantinnen und Immigranten willkommen sind, Kinder sicher und "wild" aufwachsen, lernen und sich zurückziehen können. Ein Ort, wo alte Menschen ein angenehmes und erfülltes Leben führen, egal wie reich oder arm sie sind. Ein Ort, der die Welt ökologisch möglichst wenig belastet, wo junge und alte Menschen ihre Zeit gerne verbringen und an dem es genügend Arbeitsräume aller Art gibt.

Die Liste der Vorhaben ist viel länger. Besonders hervorzuheben ist jedoch, dass sich der "Garten der Generationen" als ein offener, selbstlernender Ort versteht, der sich immer weiterentwickeln wird. Er muss sich als Gegenentwurf zu einer "Gated Community" entwickeln.

Die Vision einer praktikablen Organisationsform

„Mit Hilfe von selbstoptimierenden kommunikativen Netzwerken, die auf einer und zwischen verschiedenen Ebenen der Organisation arbeiten, ist es möglich, schnell, effizient und vor allem umsichtig auf neue Herausforderungen zu reagieren.“²⁹

Diese Aussage von Gerald Hüther, einem der führenden Neurologen Deutschlands, drückt mehr oder weniger das Ziel aus, das mit dem "konstitutionellen Setting" innerhalb dieses Projektes erreicht werden soll. Zwei Punkte sind besonders wichtig, wenn ein "formales System" gesucht wird, das das demokratische Miteinander regeln soll.

1. Die Art und Weise, wie demokratische Entscheidungen getroffen werden, muss für alle, die sich in einem partizipativen Projekt engagieren, leicht verständlich und vollständig klar sein.
2. Die Struktur der Organisation muss mit der Organisation der Metavision, in unserem Fall der "Pattern language des Ortes" übereinstimmen.
3. Der "Garten der Generationen" hat sich für eine soziokratische Struktur³⁰ entschieden. Vorerst werden sechs Entscheidungs-

²⁹ Hüther G.: Kommunale Intelligenz. Edition Körber 2013, S. 77.

³⁰ <http://www.soziookratie.org/wp-content/uploads/2016/03/skript-soziokratieholokratie-laloux-und-mehr-201603.pdf> (S. 12)

Abbildung 7: Innerer Kreis und sechs Entscheidungskreise



Quelle: G. Mittersteiner

kreise und ein innerer Kreis angestrebt. In Verbindung mit der orts-spezifischen "Pattern language" ist der innere Kreis für die Kohärenz der gesamten Anlage verantwortlich, die auf die Gesamtvision abgestimmt ist. Die äußeren Kreise sind verantwortlich für die Entwicklung und Verwirklichung ihrer "Patterns", ihrer Interessen. Hauptanliegen des soziokratischen Systems ist, sich aller Verbindungen zu anderen "Pattern" bewusst zu sein. Das klingt wie ein Widerspruch, ist es aber nicht. Damit alle Lösungen das Gesamtnetzwerk unterstützen, müssen die erarbeiteten Lösungen mit Vertreterinnen und Vertretern des jeweiligen Kreises in Zusammenarbeit mit dem inneren Kreis überprüft, angepasst oder auch überarbeitet werden. So scheint diese Art von Organisationsmodell ideal zu sein, um einerseits die tiefen Interessen der einzelnen Menschen zu befriedigen und andererseits die Unterstützung des Gesamtnetzwerks zu fördern.

Die Vision über die Finanzierung

„Egal wie viel Geld du verdienst, du kannst teilnehmen“.

Die "Miete" für eine Wohnung wird ein Drittel bis zur Hälfte der "Marktpreise" sein. Das klingt wie Magie, ist aber nichts anderes als die Vision eines antikapitalistischen Finanzierungssystems. Die Vision ist die gleiche, wie sie die Sozialdemokraten nach dem Ersten Weltkrieg hatten, aber die Rechtslage in Europa hat sich seitdem verändert. Steuern, wie sie in Wien 1918 erfunden wurden, sind in Europa nicht mehr erlaubt. Vor einigen Jahren hat Dr. Markus Distelberger, ein österreichischer Rechtsanwalt, ein von der Finanzmarktaufsicht zugelassenes Finanzierungssystem entwickelt. Im GDG Herzogenburg und vielen anderen laufenden

Projekten wird dieses System bereits verwendet. Ich gehe nicht tiefer auf dieses Thema ein, aber ich empfehle allen Interessierten, die Webseite unter <http://www.vermoegenspool.at/> zu besuchen.

Das System erlaubt den Mitgliedern des "Gartens der Generationen", sich auch unabhängig von den gängigen Förderkriterien zu machen. Das ist insofern wichtig, als die Vielzahl von Richtlinien, die eine Förderung ermöglichen, nicht den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen. Diese Kriterien sind aber zumeist für jene Teile der Bauwirtschaft gemacht, die im linearen Denken des Fordismus verharren. Und genau dieses Denken versuchen die Mitglieder des "Gartens der Generationen" zu überwinden.

Resümee

Die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger stehen auf einem Scheideweg. Werden sie die vielen Experimente, die zurzeit entstehen oder schon verwirklicht sind, in ihre Überlegungen über die zukünftige Gestaltung der gebauten Umwelt unterstützen oder werden sie sich weigern, diese neuen Entwicklungen in ihre Überlegungen einzubeziehen?

Eine Ablehnung könnte für unser gesamteuropäisches System gefährlich werden. Ich erinnere an die Firma Kodak. Kodak hat die Digitalkamera erfunden, aber die Geschäftsführung hatte beschlossen, diese Erfindung unter Verschluss zu halten, um ihre bestehenden Systeme zu schützen. Diese Fehlentscheidung hat Kodak hinweggefegt.

Ob sich unter den neuen Entwicklungen in der Planung und in der Bauproduktion schon jetzt etwas Vergleichbares wie eine Digitalkamera befindet oder ob die Summe der vielen unterschiedlichen Entwicklungen das Pendant zur Digitalkamera ist, kann zurzeit nur vermutet werden. Aber es wäre verheerend, wenn die Politik die Entwicklungen verschläft oder sich begnügen will, diese Entwicklungen nur in die bestehenden Planungs- und Entscheidungssysteme einzubinden. Wenn wir in Zukunft angenehm leben und wohnen wollen, dann werden sich auch die Planungs- und Produktionssysteme umstellen müssen – und das rasch.

Raumordnung: die Grundlage des Wohnens

Michael Maxian

Wie denn das ideale Gebäude und die ideale Wohnung beschaffen sein sollten, diese Fragen stellt sich der Mensch permanent, seit er sesshaft wurde und Siedlungen zu errichten begann. Beim Wohnen geht es bekanntlich ja nicht nur darum, bloß ein Dach über dem Kopf zu haben, sondern auch um eine möglichst hohe Wohnqualität. Diese hängt aber nur zum Teil mit der Wohnung bzw. dem Gebäude zusammen; zur Wohnqualität gehören auch der Standort und sein Umfeld.

Zusammenhang zwischen Standort und Umgebung

Niemandem ist egal, wo er wohnt und jeder hat dazu seine eigenen Traumvorstellungen, auch wenn sich nicht alle Menschen ihren Traum verwirklichen können. Es ist auch nicht egal, wie die Siedlung, in der man wohnt, strukturiert ist, wie sie aussieht, ob es gleich nebenan Lärm- oder andere Störungsquellen gibt, wie weit die täglich benötigten Einrichtungen entfernt sind, welche Verkehrswege und -mittel die innerörtlichen und die regionalen Verbindungen sicherstellen, welchen Freizeitwert das Umfeld besitzt usw. Zusammenfassend kann man sagen: Es kommt darauf an, wie attraktiv der Siedlungs- und Landschaftsraum ist, der den Wohnstandort umgibt. Diese Attraktivität drückt sich dann im Preis eines Grundstückes aus. Und auch im Wert einer Wohnung.

Der Zusammenhang zwischen Standort und Umgebung ist leider viel zu wenig bewusst und führt häufig dazu, dass falsche Prioritäten gesetzt werden. Wer sich mit dem Gedanken trägt, ein eigenes Haus zu errichten, beschäftigt sich natürlich lange und intensiv mit dem künftigen Gebäude und seiner Innenausstattung, aber leider oft zu wenig mit dem Umfeld. Und weil mit jeder Überlegung das Haus in der Fantasie größer und kostbarer wird, bleibt wenig Geld für das Grundstück über. Dann muss eben ein billiger Bauplatz gekauft werden und damit beginnt das Dilemma, denn billige Bauplätze haben ihre Nachteile. Eine goldene Regel aus der Planung lautet: „Lieber ein billiges Projekt an einem teuren Stand-

ort als ein teures Projekt an einem billigen Standort.“ Das Haus lässt sich – wenn bei der Planung schon Rücksicht darauf genommen wurde – auch später noch ausbauen, umbauen oder erweitern; damit kann man die anfänglichen Nachteile eines bescheidenen Objektes aus eigener Kraft beseitigen. Die Schwierigkeiten aber, die sich durch die Auswirkungen des Umfeldes ergeben (wie z. B. Autobahnlärm) bekommt die Grundeigentümerin und der Grundeigentümer nie weg. Ein Standort, der wenig wert ist, wertet auch das Gebäude ab, und im Falle eines späteren Verkaufs von Haus und Grundstück kommen bei schlechten Standorten nicht einmal annähernd die investierten Kosten zurück, während Immobilien an guten Standorten aufgrund der starken Nachfrage an Wert gewinnen.

Fragen der Raumordnung

Wenn also das Umfeld für den Wohnstandort einen derart gewichtigen Einfluss hat, dann drängt sich spätestens jetzt die Frage auf, wer denn eigentlich dafür verantwortlich ist, was im umgebenden Raum geschieht bzw. geschehen darf. Was lässt sich überhaupt regeln und wie geschieht dies?

Mit diesen Fragen sind wir im Bereich der Raumordnung angekommen. Was Raumordnung ist, lässt sich schnell beantworten, denn Raumordnung ist von der Idee her eine einfache Sache:

Raumordnung ist die planvolle und optimale Abstimmung aller Maßnahmen, die räumliche Auswirkungen haben. Diese Abstimmung erfolgt mit Hilfe eines räumlichen Leitbildes, das in rechtsverbindliche Pläne umgesetzt wird; und diese wiederum bilden die Grundlage für behördliche Entscheidungen zur Frage, welche Nutzungen wo zugelassen werden.

Das alles klingt recht toll, aber jeder sieht täglich, dass die Realität vom Idealzustand einer optimalen Abstimmung oft recht weit entfernt ist. Warum? So einfach die Idee ist, so kompliziert wird die Sache bei der praktischen Umsetzung. Warum Raumordnung nicht so perfekt funktioniert, wie sie es theoretisch sollte, hat mehrere Gründe:

- ▶ Das Problem beginnt schon bei der Frage, wer denn für die Raumordnung zuständig ist. In Österreich sind dies die

Bundesländer. Sie beschließen dazu entsprechende Gesetze und verordnen Planungen für die sogenannte überörtliche Raumordnung (diese betrifft Regionen oder das ganze Landesgebiet). Die darin enthaltenen Planungsvorgaben gelten allerdings nicht für jene Rechtsmaterien, die in der Bundeskompetenz liegen. Und es liegt viel in der Bundeskompetenz, die in der Planungshierarchie über der Ebene der Bundesländer liegt. Die Gemeinden wiederum sind für die örtliche Raumordnung zuständig, d. h. die Planung ihres Gemeindegebietes. Sie müssen dabei aber die Vorgaben von Bund und Land berücksichtigen und können die Einhaltung ihrer klassischen Raumordnungspläne, nämlich Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, aus eigener Kraft fast nur dort erzwingen, wo das Baurecht zur Anwendung kommt. Damit sind diese Pläne weit entfernt vom umfassenden Anspruch der Raumordnungsidee, über alle raumwirksamen Maßnahmen bestimmen zu können. Die Raumordnung gleicht also einer Küche, die keinen Küchenchef hat, dafür aber viele Köche mit unterschiedlichen, einander oft konkurrierenden Kompetenzen. Wenn dabei ein passabler Speiseplan zustande kommen soll, bedarf es gegenseitiger Abstimmung und Rücksichtnahme und das bedeutet Kompromisse.

- ▶ Raumordnung ist eine politische Aufgabe. Sie wird zwar von Fachleuten vorbereitet, aber von politischen Gremien beschlossen. In der Politik gibt es nur selten eine einzig richtige Lösung. Politik bedeutet, Schwerpunkte zu setzen und dabei eine breite Palette an Interessen zu berücksichtigen; die Raumordnung ist nur ein Teil davon. Auch das bringt Kompromisse mit sich, denn die politischen Akteure müssen sich regelmäßig der Wahl stellen, und damit läuft auch die – fachlich gesehen – beste Planung Gefahr, mit "abgewählt" zu werden, wenn die Bevölkerung nicht zumindest stillschweigend dahintersteht. Das ist besonders auf der Ebene der Gemeindeplanung sehr stark zu spüren und führt wiederum zu Kompromissen.
- ▶ Schließlich ist zu bedenken, dass die Pläne und Konzepte, die die Raumordnung entwickelt, sich nicht selbst verwirklichen, sondern nur einen Rahmen für andere, meist private Akteure vorgeben. Wenn – um ein Beispiel zu nennen – eine

Gemeinde die Widmung Bauland-Wohngebiet im Flächenwidmungsplan festlegt, dann erzeugt das noch kein Wohngebäude, sondern bietet nur die Möglichkeit, dass irgendjemand an der betreffenden Stelle ein Wohnhaus errichten kann. Bis dahin – und das kann auch Jahrzehnte dauern – bleibt die Fläche unbebaut. Wenn diese Gemeinde also erreichen will, dass ihr Siedlungsgebiet auch bald tatsächlich so aussieht, wie dies der verordnete Plan vorgibt, muss sie mehr machen: Sie muss sicherstellen, dass die betreffenden Grundstücke überhaupt zum Verkauf gelangen und dabei oft zwischen Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Wohnbauträgern vermitteln. Sie muss auch veranlassen, dass die Infrastruktur rechtzeitig zur Verfügung steht. Das bedeutet nicht nur den Anschluss an das Straßen- und Leitungsnetz, sondern (vor allem bei größeren Siedlungsgebieten) auch die Angleichung der Kapazitätsreserven von Kläranlage, Wasserreservoir, Kindergärten, Schulen und dergleichen.

Raumordnung besteht also nicht nur im Planen und in der passiven Tätigkeit des Verwaltens von verordneten Plänen, sondern in viel größerem Umfang in der Abstimmung von Maßnahmen zur Realisierung dessen, was üblicherweise als Raumordnungsmanagement bezeichnet wird. Diese aktive Managementtätigkeit kann sehr komplex werden und die Einbeziehung vieler Akteure erfordern, wenn es etwa um die Revitalisierung abgewohnter Siedlungsbereiche geht. Solche Aktionen erfordern nicht nur viele gute Planungsideen, sondern auch das Einverständnis aller Betroffenen, vor allem in jenen Bereichen, die sich der behördlichen Durchsetzbarkeit entziehen. Unter den gegebenen Problemen, Hindernissen und Einschränkungen ein Optimum zu erreichen, ist wichtiger, als eine fachlich maximale Lösung zu planen, die nicht umsetzbar ist. Allerdings muss an dieser Stelle nachdrücklich betont werden, dass es keine Kompromisse geben kann, die den Rahmen der Legalität verlassen würden. Rechtssicherheit ist vielmehr – wie die Judikatur sehr deutlich zeigt – in der Raumordnung ein sehr hohes Gut.

Neben diesen formalen Problemen gibt es auch inhaltliche Probleme – genauer gesagt: Es spiegeln sich die aktuellen Probleme des Landes und der Gesellschaft in der Raumordnung wider. Im Folgenden wollen wir einen kurzen Blick auf einige dieser Probleme werfen.

Überproportionaler Bodenverbrauch

Wahrscheinlich am häufigsten thematisiert wurde in letzter Zeit der rasant zunehmende Bodenverbrauch. Nun wächst zwar auch die Bevölkerung, aber der Bodenverbrauch für bauliche Maßnahmen verschiedener Art steigt überproportional stark an. Und wer in attraktiven Orten wohnt, weiß aus eigener Wahrnehmung, wie schnell sich der Siedlungsrand in die freie Landschaft vorarbeitet. Dabei haben schon seit Jahrzehnten alle Raumordnungsgesetze der Bundesländer Bestimmungen, die darauf hinauslaufen, dass nur im unbedingt nötigen Ausmaß Flächen für bauliche Nutzungen gewidmet werden dürfen. Warum wird dann so viel Boden bebaut?

Ursache für diese Entwicklung ist nur vordergründig die Flächenwidmungspolitik der Gemeinden. Die treibende Kraft dahinter sind einerseits unsere Wohnansprüche und andererseits die Verkehrsentwicklung. Wenn man alle Wohnflächen Österreichs durch die Anzahl der Bewohner dividiert, ergibt das die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Dieser Wert hat sich in den letzten 40 Jahren mehr als verdoppelt und liegt jetzt deutlich über 40 m²/Person.

Die noch immer steigenden Ansprüche an die Wohnungsgröße wirken sich aber nicht nur am Gebäude aus, sondern auch an den Nebenflächen: Nebengebäude, Gartenflächen, Swimmingpools, Terrassen, Wege und dergleichen beanspruchen ja ebenfalls Flächen, ganz besonders auch die KFZ-Abstellplätze, ohne die weder ein Supermarkt noch ein privates Wohnhaus auskommt. Der Flächenverbrauch dieser Abstellplätze ist ein direktes Abbild der Motorisierung, die vor allem in den ländlichen Gebieten sehr hoch ist. Dort kann man davon ausgehen, dass genauso viele Autos vor einem Haus stehen wie erwachsene Personen darin wohnen. Und natürlich braucht nicht nur der ruhende, sondern auch der rollende Verkehr zunehmend Platz. In vielen Regionen gibt es mittlerweile mehr Verkehrsflächen als Baulandflächen.

Das erklärt, warum selbst in Ortschaften mit stagnierenden, ja sogar rückläufigen Personenzahlen die Siedlungsgebiete und die Verkehrsflächen in den letzten Jahrzehnten auf Kosten der freien Landschaft gewachsen sind. Es genügt also nicht, irgendwelche Zahlen für den maximal zulässigen jährlichen Bodenverbrauch festzulegen, wenn nicht die dahinter liegenden Probleme gelöst

werden, nämlich kompakte, flächensparende Siedlungsformen zu entwickeln, die mit möglichst wenig motorisiertem Verkehr auskommen.

Bei der Frage nach den idealen Siedlungsformen scheiden sich die Geister. Es werden selbst unter Fachleuten sehr emotionale Glaubenskriege ausgefochten, die meist darin gipfeln, dass man zwei Extremformen einander gegenüberstellt, nämlich einerseits das Hochhaus und andererseits das freistehende Einfamilienhaus innerhalb eines riesigen Gartens. Das gleicht der Wahl zwischen Pest und Cholera und negiert, dass es dazwischen noch andere Siedlungsformen gibt.

Lassen wir uns aber vorerst gar nicht in theoretische Diskussionen ein, sondern schauen wir zunächst, wie die Bevölkerung gern wohnen würde. Dazu gibt es seit langem umfangreiche Befragungen. In Österreich wollen demnach zwei Drittel der Leute ein eigenes Haus mit Garten – und dieser Anteil ist seit Jahrzehnten gleich. Natürlich können sich nicht alle Leute ihren Wunsch erfüllen, aber der Traum lebt und wartet auf eine günstige Gelegenheit zur Realisierung. Das gilt nicht nur für Österreich, sondern weltweit. Wer es sich leisten kann, wohnt in großen Städten nicht in den innerstädtischen Wohnsilos, sondern im eigenen Haus am Stadtrand. Das Einfamilienhaus ist meiner Meinung nach eine Urform des Wohnens, die in großer kulturbedingter Vielfalt überall dort entsteht, wo die Familie als Urzelle der Gesellschaft die realen Möglichkeiten zum Bau eines eigenen Hauses vorfindet.

Das Problem beim Einfamilienhaus ist nicht der Haustyp an sich, sondern wie er in Österreich in den letzten Jahrzehnten zumeist ausgeführt wurde, nämlich als freistehendes Objekt auf einem Grundstück, das im Durchschnitt 800 bis 1.000 Quadratmeter groß ist. In dieser Ausformung ist nicht nur der Flächenverbrauch enorm (und beträgt ca. das Acht- bis Neunfache von einer eher locker gestalteten Bebauung mit dreigeschoßigen Wohnhäusern), es lässt sich auch die Infrastruktur nicht mehr kostendeckend herstellen. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte werden die Wege, die täglich zurückzulegen sind, sehr schnell zu lang, um noch zu Fuß gegangen zu werden. Aber die geringe Siedlungsdichte trägt auch keinen öffentlichen Verkehr, also steigt nun der motorisierte Individualverkehr im Siedlungsgebiet an. Als sinnvolle Lösung für kompakte, flächen- und kostensparende, umweltfreundliche und

nachhaltige Siedlungsformen ist diese Struktur sicherlich nicht geeignet.

Genauso wenig taugt das Hochhaus als vorbildliche Lösung für Wohnzwecke. Es scheint auf den ersten Blick flächensparend zu sein, wenn man möglichst viele Geschoße übereinanderstellt; aber der Flächengewinn wird mit jedem Stockwerk kleiner, weil ja auch die Abstände zu den Grundgrenzen mit der Höhe des Gebäudes anwachsen und der Bedarf an Nebenflächen (KFZ-Abstellplätze, Kinderspielflächen u. dgl.) von der Kapazität des Hauses abhängt. Hochhäuser funktionieren nur mit einem hohen technischen Aufwand, stehen innerhalb der Siedlungsgebiete zu den Ortsbildern, wie sie in Österreich traditionell sind, in einem optischen Widerspruch, sind im Notfall schwierig zu evakuieren und überdies kinderfeindlich, weil Kinder nicht unbeaufsichtigt im Lift fahren dürfen. Warum sie immer wieder gebaut werden, hängt auch nicht mit dem häufig vorgebrachten Argument zusammen, der hohe Bodenpreis zwingt zu einer intensiven Ausnutzung. Es ist eher umgekehrt: Je intensiver ein Grundstück baulich ausgenutzt werden darf, umso teurer wird es dadurch. Der wahre Grund für den Hochhausbau liegt in der tollen Aussicht der oberen Stockwerke, die sich entsprechend gewinnbringend vermarkten lassen. Raumordnungsfachlich gesehen ist das der gleiche Egoismus, der auch die Zersiedelung der schönsten Aussichtsflächen in der freien Landschaft vorantreibt.

Auf die Frage, wie denn nun wirklich die ideale Siedlungsstruktur aussieht, gibt es nicht nur eine einzige Lösung als Antwort. Und das ist auch gut so, weil es bei den Siedlungsformen in Österreich große regionale Unterschiede gibt. Es wird dabei auch immer Unterschiede zwischen städtischem und ländlichem Raum geben. Worauf es ankommt, ist eine angemessene Siedlungsdichte.

Siedlungsdichten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern als unangemessen hoch empfunden werden, fördern die Verhüttelung des Umlands durch Zweitwohnobjekte, was den Flächenspareffekt sehr schnell wieder ins Gegenteil umkehrt und zu zusätzlichem Verkehr führt. Zu geringe Dichten hingegen verbrauchen zu viel Fläche. Als Alternative zum klassischen freistehenden Einfamilienhaus bietet sich der sogenannte "verdichtete Flachbau" an, worunter man Reihenhäuser, Atriumhäuser und ähnliche Bauformen versteht. Der verdichtete Flachbau offeriert den Vorteil des eigenen

Hauses und des eigenen Gartens, allerdings in kompakten Bebauungsweisen und auf kleinen Grundflächen. Man kommt dabei zu Siedlungsdichten, die zwischen 40 und 100 Wohneinheiten je Hektar Nettobauland liegen. Das entspricht den Siedlungsdichten des lockeren städtischen Geschoßwohnbaus. Mit diesen Dichten lassen sich Siedlungen für bis zu 4.000 Einwohner errichten, bei denen jede Bewohnerin und jeder Bewohner ein eigenes Haus mit Garten hat, und die doch so kompakt sind, dass sich das Zentrum von allen Siedlungsteilen zu Fuß erreichen lässt. Und das alles mit einem Achtel jener Fläche, die freistehende Einfamilienhäuser benötigen würden.

Revitalisierung der Ortskerne

Zu den aktuellen Problemen gehört aber nicht nur die quantitative Seite der Siedlungsentwicklung, die sich im Bodenverbrauch widerspiegelt, sondern natürlich auch die qualitative Seite. Wie ausgewogen sich die einzelnen Zonen eines Ortes untereinander entwickeln, ist ja für die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner entscheidend. In dieser Hinsicht zeigt sich, dass die Ortskerne zunehmend an Bedeutung verlieren. Sie waren einst funktioneller Mittelpunkt jedes Ortes. Alles, was wichtig war, konnte im Zentrum in Anspruch genommen werden: Verwaltungseinrichtungen, Schulen, Dienstleister, Nahversorger, Spezialgeschäfte, Ärztinnen und Ärzte, Gastronomie, Kinos und dergleichen.

Von dieser funktionalen Vielfalt ist heute oft nur mehr ein kleiner Rest übrig geblieben. Dafür drängen sich an den Ortsrändern die Supermärkte und Einkaufszentren, aber auch zunehmend öffentliche Einrichtungen, Dienstleister und Freizeiteinrichtungen. Was den Ortsrand so begehrt macht, ist – neben der leichteren Bebaubarkeit – vor allem die bessere Erreichbarkeit für Kraftfahrzeuge. Die allgemeine Motorisierung der Haushalte, die in Österreich in den 1960er-Jahren begann, erlaubte es den Konsumentinnen und Konsumenten, nicht mehr von den nächstgelegenen Anbietern abhängig zu sein, sondern auch auf größere Distanzen ausweichen zu können, wenn dort die gleichen Waren billiger angeboten wurden. Daraufhin setzte ein gigantischer Wettbewerb im Handel ein, der zu immer billigeren Preisen aber auch zu immer größeren und effizienteren Geschäftsformen sowie zu Konzentrationseffekten in der Handelslandschaft führten. Wer den Kundinnen und

Kunden keinen Parkplatz vor dem Geschäft anbieten konnte, wer nicht gut und leicht erreichbar war, wer keine möglichst große Auswahl anbieten konnte (was entsprechend große Geschäfte voraussetzte), der hatte in diesem Wettbewerb kaum Chancen. Unter diesen Bedingungen hatten die Standorte in den Ortskernen eindeutig die schlechteren Karten gegenüber den Flächen am Ortsrand.

Die Revitalisierung der Ortskerne ist nicht unmöglich, erfordert aber einen langen und mühsamen Prozess. Solange die Handelseinrichtungen am Ortsrand aktiv sind, bleibt ja die Kaufkraft dort gebunden. Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen besteht im Allgemeinen nicht – ganz im Gegenteil, es gibt im österreichischen Durchschnitt bereits ein deutliches Überangebot an Verkaufsflächen. Geschäftsleerstände gibt es inzwischen nicht mehr nur in den Zentren, sondern auch schon an manchen Ortsrändern, und das ist erst der Beginn einer Entwicklung, den der stark wachsende Online-Handel noch beschleunigen wird. Wenn also die Bedeutung von Geschäften als Motor einer Entwicklung nachlässt, gibt das den Ortskernen wieder bessere Chancen.

Das Grundprinzip ist von der Idee her einfach: alles, was die Menschen ins Zentrum bringen kann, sollte im Zentrum erhalten oder wieder angesiedelt werden. Dazu gehören nicht nur öffentliche, sondern auch viele private Einrichtungen (Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker, Versicherungsbüros etc.). Wenn eine ausreichend große Anzahl an Leuten im Zentrum anzutreffen ist, kommen auch Handel und Dienstleister wieder ins Zentrum zurück. Daher sollte in den Ortskernen immer ein passender Anteil an Wohnungen vorhanden sein. Und natürlich sollte in einem Zentrum immer "etwas los" sein, was durch Veranstaltungen, Märkte und diverse Aktionen auf den Straßen und Plätzen erreicht werden kann. Ähnlich wie bei einem großen Einkaufszentrum sollte ein Ortskern an ausgewählten Stellen die Zufahrt mit Fahrzeugen zu einigen ausreichend großen Parkplätzen oder Parkgaragen ermöglichen, ansonsten aber nur zu Fuß benutzbar sein. Sauberkeit, Sicherheit, ein attraktiver Mix im Warenangebot, differenzierte gastronomische Angebote und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung gehören ebenfalls zu den Erfolgsrezepten.

Was die alten Ortskerne in der Regel als größten Vorteil nutzen können, ist die dichte, individuelle Atmosphäre, die von den historischen Gebäuden und der darin sichtbaren Ortsgeschichte ausgeht. Die sorgsame Erhaltung und Pflege des Ortsbildes ist in diesen Bereichen mehr als nur ein allgemeines Anliegen der Raumordnung; Ortsbild bedeutet hier reale Wirtschaftskraft.

Neue Strategien in der kommunalen Raumordnung

Am Beispiel der Ortskernbelebung wird wieder sichtbar, wie begrenzt die behördliche Seite der Raumordnung ist. Die Ansiedlung von Geschäften, die Organisation von Veranstaltungen, die Renovierung der Fassaden etc., all das lässt sich nicht durch einen Flächenwidmungsplan oder einen Bebauungsplan anordnen, sondern erfordert intensives Raumordnungsmanagement unter Einbeziehung der Beteiligten. Die Betroffenen, das heißt die Bevölkerung, will heute nicht nur mehr und besser informiert werden, sondern bei Planungen mitbeteiligt werden. Von Politik und Verwaltung wird zunehmend eine aktivere Rolle verlangt, die längst über die hoheitlichen Möglichkeiten hinausgeht. Das hat zu neuen Strategien in der kommunalen Raumordnung geführt, wie zum Beispiel zur Vertragsraumordnung.

Bei der Vertragsraumordnung geht es darum, dass die Gemeinde eine Baulandwidmung erst dann durchführt, wenn sich die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch einen Vertrag mit der Gemeinde zu bestimmten Aktionen verpflichtet haben (z. B. die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Zeit zu bebauen oder zu verkaufen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen u. dgl.). Die Vertragsraumordnung ist ein wirkungsvolles Instrument, um die Mobilisierung von Baulandflächen zu erreichen. Sie ist allerdings nur im Zusammenhang mit neuen Widmungen einsetzbar und kommt für bereits bestehende Widmungen zu spät. Vertragsraumordnung ist in rechtlicher Hinsicht nicht unproblematisch, weil die Verknüpfung von hoheitlichen und privaten Rechten sehr heikel ist und nicht zur Erpressung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer führen darf. Aber auch das Gegenteil darf nicht passieren, dass nämlich private Interessenten die öffentliche Planung bestimmen und der Politik nur mehr die Rolle des behördlichen Nachvollzugs bleibt. Es bedarf also sehr klarer und eingehender Vorgaben, ehe Vertrags-

raumordnung zur Anwendung kommt. Vertragsraumordnung ist ein Mittel zur Sicherung von behördlichen Planungsentscheidungen, aber nicht zur Privatisierung der öffentlichen Planung.

Noch wirkungsvoller ist die aktive Bodenpolitik, bei der die Gemeinde als Käufer und Verkäufer am Bodenmarkt mithält und damit privatrechtlich bestimmen kann, wer was wann wo errichten kann. Diese Strategie benötigt neben Verhandlungsgeschick vor allem viel Zeit (relevante Grundstücke sind ja nicht immer erwerbbar) und in der Anfangsphase viel Geld, das erst mit zeitlicher Verzögerung wieder zurückkommt. Die aktive Bodenpolitik lässt sich auch bei bestehenden Widmungen einsetzen, scheitert dann aber häufig an der fehlenden Finanzkraft der Gemeinden.

Warum diese Instrumente so wichtig geworden sind, hängt – neben einigen anderen Problemen – vor allem mit einer Entwicklung am Bodenmarkt zusammen, bei der die als Bauland gewidmeten Flächen immer weniger für Bauzwecke verfügbar sind. Grundbesitz galt schon immer als relativ krisensichere Geldanlage. Seit die Sparbücher aber keinen relevanten Gewinn durch Zinsen mehr bringen und die weltweite Finanzkrise das Vertrauen in papierene Anlageformen erschüttert hat, drängt das Geld auf den Bodenmarkt – nicht zur Finanzierung der Bebauung, sondern als Veranlagung. Und da die gut geeigneten Standorte dadurch blockiert werden, widmen die Gemeinden an weniger geeigneten, aber verfügbaren Standorten zusätzliche Baulandflächen. Raumordnungsfachlich ist das fatal und verletzt fundamental den Grundgedanken der Raumordnung nach einer optimalen Siedlungsentwicklung.

In der Realität stellt die mangelnde Verfügbarkeit der bestgeeigneten Standorte wahrscheinlich den häufigsten Grund für das Scheitern guter Planungsideen dar und erklärt, warum so oft schlechtere Lösungen zur Ausführung kommen. Dieser Umstand ist den Gemeinden bewusst. Damit die Siedlungsentwicklung nicht zum Stillstand kommt, damit die junge Bevölkerung nicht abwandert, damit nötige Ergänzungseinrichtungen (wie z. B. Kindergärten) realisiert werden können, läuft die Entwicklung an Standorten zweiter und dritter Qualität. Umso mehr muss bei diesen neuen Baulandwidmungen sichergestellt sein, dass sie umgehend und zu den vereinbarten Bedingungen verfügbar sind und bebaut werden. Diese Sicherstellung ist durch Vertragsraumordnung zu erreichen.

Das Problem der fehlenden Verfügbarkeit von Baulandflächen ist längst nicht mehr marginal und führt dazu, dass gewaltige Mengen an zwar gewidmeten, aber unbebauten Baulandflächen in den Gemeinden vorhanden sind. Man nennt diese Flächen vornehm "Baulandreserven", in der Siedlungsstruktur treten sie aber wie Löcher im Käse in Erscheinung.

Zählt man für ganz Niederösterreich jene Baulandreserven zusammen, die als Wohnbauland gewidmet sind, so ergibt das 13.500 Hektar, was – bei Fortsetzung der bisherigen, eigentlich viel zu lockeren durchschnittlichen Wohndichte von 33,4 Einwohnern/ha – dem Baulandbedarf von 50 Jahren bzw. einem Potential von rund 451.000 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Bei dichterem Bebauung lassen sich diese Zahlen problemlos verdoppeln. Es geht also um ganz erhebliche Potentiale, die nicht vom Schicksal der Spekulation abhängig sein sollten.

Resümee

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Raumordnung kein Wundermittel ist, das bei einmaliger Anwendung alle Flecken wegputzen könnte, sondern eine permanente Herausforderung darstellt, unseren Lebensraum harmonisch weiterzuentwickeln. Das ist eine sehr komplexe Aufgabe, die mit zahlreichen Sachzwängen auskommen muss und in der Praxis selten so gut funktioniert, wie es theoretisch vorstellbar wäre. Entscheidungen in der Raumordnung haben sehr langfristige Auswirkungen und entsprechend langfristig sollte die Planung ausgerichtet sein, aber niemand kann seriöserweise exakt sagen, wie die langfristige Zukunft aussehen und was dazu nötig sein wird.

Eine sinnvolle Raumordnung wird daher trachten, nicht nur die vorhandenen Nutzungen so aufeinander abzustimmen, dass sie möglichst konfliktfrei funktionieren können, sondern auch Optionen für die Zukunft freizuhalten, vor allem aber die naturräumlichen Grundlagen unseres Lebensraumes zu sichern. Das macht die Raumordnung zu einer Herausforderung für die Kreativität von Planern und politischen Entscheidungsträgern. Es macht die Raumordnung aber auch unentbehrlich.

Österreich: Ein Land ohne Äcker – zukunftslos?

Kurt Weinberger

Die Österreichische Hagelversicherung warnt bereits seit längerem vor den fatalen Auswirkungen des unkontrollierten Bodenverbrauchs durch Verbauung. So wurden in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt 20 Hektar Äcker und Wiesen zubetoniert, das entspricht einer Größenordnung von 30 Fußballfeldern. Und das jeden Tag! Kein zweites Land in Europa geht so verantwortungslos mit der Verbauung der Böden um. Österreich ist dabei Europameister im negativen Sinn. Es wird hierzulande noch immer zu viel an Fläche täglich neu verbaut. Der gegenwärtige tägliche Bodenverbrauch von 12,4 Hektar oder umgerechnet rund 20 Fußballfeldern ist ein sehr brisantes Umweltproblem. Wir liegen um das Fünffache über dem Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2002, erneuert im Masterplan für den ländlichen Raum. Dieser ist Bestandteil des jetzigen Regierungsübereinkommens und legt den Zielwert für den Bodenverbrauch mit 2,5 Hektar pro Tag fest. Wir gefährden mit dieser Entwicklung die Zukunft Österreichs. Nirgends gibt es, bezogen auf die Einwohnerzahl, derart viele Einkaufszentren, Straßen und leerstehende Immobilien wie in Österreich. Es gibt kein Bewusstsein mehr, dass der Boden unsere Lebensgrundlage ist. Dabei ist der Boden das wertvollste Gut. Grünland und Ackerböden – meist verbal zu "Flächen" herabgestuft – schrumpfen weiter dramatisch. Daher ist eine Korrektur der Bodenpolitik, eine Reform der Raumordnung unter Einhaltung des Zielwertes in der Größenordnung von 2,5 Hektar pro Tag erforderlich. Denn: Ein Land ohne Boden ist wie ein Mensch ohne Haut – nicht überlebensfähig.

Was aber sind die Fakten, die Folgen und mögliche Lösungsansätze?

Österreich ist Europameister

Österreich hat mit 1,67 Quadratmetern die höchste Supermarktfläche pro Kopf (Vergleich Deutschland 1 Quadratmeter) und mit 15 Metern das dichteste Straßennetz pro Kopf (Vergleich Deutsch-

land 8 Meter). Durch die fortschreitende Zubetonierung verlieren wir jährlich 0,5 Prozent der Agrarflächen (Vergleich Deutschland 0,25 Prozent). Wenn wir also in dem Tempo weitermachen wie in den letzten zehn Jahren, dann gibt es in 200 Jahren in Österreich keine Wiesen und Äcker mehr. Gleichzeitig stehen auf der anderen Seite laut Umweltbundesamt Immobilien in einer Größenordnung von rund 40.000 Hektar leer. Das entspricht der Größe der Stadt Wien. Landauf, landab werden aber laufend neue riesige Industriehallen und Gebäude sowohl in Städten als auch auf dem Land errichtet. Meist ohne jede vorhandene Infrastruktur, wie Kanalisation und Straßen. Die oft überdimensionierten Bauwerke zerstören die ländlich gewachsenen Strukturen und sind ein Schandfleck für die Landschaft.

Die Konsequenzen sind weitreichend

- ▶ Mit immer weniger Boden verlieren wir weiter unsere Ernährungssouveränität.

Mit dieser Fehlentwicklung gefährden wir die Versorgung Österreichs mit heimischen regionalen Lebensmitteln. Jede Österreicherin, jeder Österreicher braucht mittlerweile 3.000 Quadratmeter Ackerfläche, um den eigenen Bedarf an Lebensmitteln abzudecken. In Österreich kommen wir aber nur mehr auf 1.600 Quadratmeter pro Kopf. Das bedeutet also, dass wir längst für fast die Hälfte unserer Lebensmittel Böden anderswo auf der Welt beanspruchen. Wir nehmen anderen schon jetzt im großen Stil die Lebensgrundlage Boden weg. Bei fortschreitendem Bevölkerungswachstum werden wir im Jahr 2050 lediglich 1.000 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung haben, also ein Drittel des tatsächlich erforderlichen Bedarfs. Dabei haben wir aufgrund der zunehmenden Verbauung beim Brotgetreide in Österreich mittlerweile nur mehr einen Selbstversorgungsgrad von 90 Prozent, beim Gemüse von rund 50 Prozent. Wir sind also zunehmend auf den Import von Lebensmitteln angewiesen. Ein Verlust der Ernährungssouveränität macht uns verletzlich. Als Risikomanager, aber auch als Staatsbürger mit gesellschaftspolitischer Verantwortung halte ich das für grob fahrlässig.

- ▶ Mit immer weniger Boden riskieren wir nachhaltige Arbeitsplätze.

Nicht minder wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis: Ohne Agrarsektor gefährden wir in Österreich längerfristig 500.000 Arbeitsplätze, denn so viele sind aktuell im vor- und nachgelagerten Bereich tätig. Nicht nur in der Landwirtschaft kommt es für immer zu einem Verlust von Wertschöpfung und Beschäftigung. Durch die Verflechtung der Landwirtschaft mit anderen Wirtschaftssektoren, wirken sich die Verluste auf die gesamte Wirtschaft aus. So summieren sich laut einer Studie der Johannes Kepler Universität Linz in nur zehn Jahren die Verluste an Wertschöpfung auf 216 Millionen Euro. Weiters gehen in Summe in diesem Zeitraum knapp 20.000 nachhaltige Arbeitsplätze für immer verloren. Davon verlieren alleine in der Landwirtschaft rund 9.000 Personen ihren Beruf.

- ▶ Mit immer weniger Boden verlieren wir weiter die Schönheit der Natur.

Noch eine weitere Folge dieser ungeordneten Raumentwicklung: Wir verschandeln zunehmend unser Land, was für den Tourismus deutliche negative Auswirkungen haben wird. Das Ergebnis einer market-Umfrage zeigt: 84 Prozent aller Befragten möchten keine rasant fortschreitende Verbauung des Landes. Vier von fünf Befragten sprechen sich für gesetzliche Beschränkungen aus und fordern in dem Zusammenhang einen Stopp des Bodenverbrauchs. Die Bevölkerung ist also schon sensibilisiert.

- ▶ Mit immer weniger Boden verlieren wir weiter Flora und Fauna.

Durch zunehmenden Straßenbau werden Landschaften zerschnitten, die Ausbreitung und Wanderung von Tieren unterbunden und die Lebensräume von Pflanzen stark beeinträchtigt. Die geänderten Habitatbedingungen führen zum Verschwinden von Pflanzen und Tieren. So hat Österreich in den letzten Jahrzehnten bereits 70 Prozent seiner Wirbeltierbestände eingebüßt. Wir vergessen scheinbar eines: Die Natur braucht uns nicht, wir aber brauchen die Natur zum Leben.

- ▶ Mit immer weniger Boden nehmen Naturkatastrophen zu.

Die rasante Zubetonierung Österreichs hat für uns als Naturkatastrophenversicherer unmittelbare finanzielle Folgen. Zubetonierter Boden kann kein Wasser speichern. Die Folge ist, dass Über-

schwemmungsschäden zunehmen. Dazu kommt, dass versiegelte Flächen kein CO² speichern. Die natürliche Kühlung durch Verdunstung ist nicht mehr vorhanden. Besonders im städtischen Bereich ist das massiv spürbar und als "urban heat island effect" bekannt. Wir alle in Österreich bemerken im Sommer den Mangel an unverbauten Böden und Begrünungen insbesondere in den Städten. Aber auch im ländlichen Raum, wo die Zersiedelung der Orte vorangetrieben wird, führen diese versiegelten Flächen nachweislich zu Temperaturerhöhungen. Dürreperioden nehmen weiter zu. All das ist ein nicht gehörter Hilfeschrei der Natur: Stoppt diese Zerstörung der Umwelt!

Maßnahmenbündel für weniger Bodenverbrauch

Um den rasanten Bodenverbrauch einzudämmen, muss ein Bündel an Maßnahmen umgesetzt werden:

- ▶ Umsetzung des Masterplans für den ländlichen Raum: Beschränkung des Bodenverbrauchs auf 2,5 Hektar pro Tag;
- ▶ Monetäre Anreizsysteme für die Revitalisierung der leerstehenden Industrie-, Gewerbe- und Wohnimmobilien;
- ▶ Einrichtung einer österreichweiten Leerstandsdatenbank, um die tatsächlichen Potentiale für eine Revitalisierungsoffensive zu kennen;
- ▶ Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Baulandausweisungen sollen nur noch dann genehmigt werden, wenn die betreffende Gemeinde nachweisen kann, dass keine angemessenen Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind;
- ▶ Obergrenzen für Flächeninanspruchnahme festlegen;
- ▶ Schutz besonders wertvoller landwirtschaftlicher Agrarflächen (landwirtschaftliche Vorrangflächen);
- ▶ Vermehrt in die Höhe bzw. in die Tiefe bauen;
- ▶ Ausbau des öffentlichen Verkehrs, da dieser weniger Flächen in Anspruch nimmt;
- ▶ Kommunalsteuer als Landessteuer einheben;
- ▶ Einführung einer sogenannten Bodenverbrauchsabgabe, deren Einnahmen für die Revitalisierung verwendet wird.

Ökologie und Ökonomie sind kein Widerspruch

Mit dieser grob fahrlässigen Verbauung unserer Heimat gefährden wir die regionale Lebensmittelversorgung Österreichs, tausende Arbeitsplätze und die Schönheit unseres Landes. Zudem nehmen wir das Risiko weiterer Wetterextreme in Kauf. Als Naturkatastrophenversicherer fordern wir daher eine rasche Umkehr dieser unverantwortlichen Raumordnungspolitik in Österreich. Instrumente dazu gäbe es genug. Gerade die Revitalisierung der mehr als 40.000 Hektar leerstehenden Immobilien ist das Gebot der Stunde. Als Finanzmanager, der aus der Wirtschaft kommt und ständig mit den zunehmenden Naturkatastrophen konfrontiert ist, habe ich keine Berührungsängste mit dem Wort "Nachhaltigkeit". Im Gegenteil: Ökologische, ökonomische und soziale Interessen ergänzen – vernünftig eingesetzt – einander. Andernfalls werden uns unsere Enkel und Urenkel später im doppelten Sinn sagen: Warum habt ihr uns damals unsere Zukunft verbaut? Wir sind es unseren nachfolgenden Generationen schuldig. Wir dürfen nicht zulassen, dass es in naher Zukunft in der Bundeshymne lautet: Österreich ein Land ohne Äcker – zukunftslos!

Es liegt an uns!

Diskussion: Was heißt heute bedürfnisgerecht bauen und wohnen?

Beiträge zu zentralen Aspekten

Die hier auszugsweise wiedergegebenen Expertinnen- und Experten-Stimmen gehen auf eine Veranstaltung in der Volksanwaltschaft zurück (30. Nov. 2016). Laufende Beschwerdefälle zeigen, dass sie ihre Aktualität keineswegs eingebüßt haben.

Gertrude Brinek, Volksanwältin: Im ländlichen Raum rangieren beim Thema Wohnen die Raumordnung und Flächennutzung an oberster Stelle der Gerechtigkeitsfragen. Damit verbunden sind auch Fragen der Wohnbauförderung, der Bauordnung, des Agrarflächenverbrauchs, der Hochwasserschutzmaßnahmen, der Infrastrukturkosten, schließlich des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. In der Stadt sind es die sogenannte Verdichtung bzw. der reduzierte Frei- und Grünraum und die damit eng zusammenhängenden Fragen der Lebensqualität. Auch die Verkehrs- und Infrastrukturpolitik spielt dabei eine wesentliche Rolle. Die Ansprüche gelten für alle Generationen, deren Lebensbedürfnisse aber naturgemäß unterschiedlich sind.

Hans-Jürgen Groß, Verband für Menschen mit Behinderungen (ÖZIV) Burgenland: Barrierefreies Bauen wird immer wichtiger. Es gibt unterschiedliche Bedürfnisse von behinderten Menschen. Oft erfüllt der Wohnungsmarkt diese Bedürfnisse nicht. Das betrifft vor allem die freie Wohnungswahl, die Nutzung der Kellerräume, der Dachterrassen und Freiflächen. Sowie die Frage, ob auch ein entsprechender Parkplatz vorhanden ist? Es nützt nichts, wenn eine Wohnung zwei Balkone hat, die ich zwar anfangs benutzen kann, aber plötzlich aufgrund einer Behinderung nicht mehr, wenn sie nicht entsprechend gebaut sind.

"Behindertengerecht" und "barrierefrei" wird oftmals verwechselt und vermengt. Behindertengerecht bedeutet, dass die Wohnung auf eine Person zugeschnitten bzw. genau für diese Person ausgerichtet ist. Es muss nicht alles der Norm entsprechen, weil es

ja um das individuelle Bedürfnis geht. Das kann im allgemeinen Wohnbau nicht genau geplant und gebaut werden. "Rollstuhlge-rechtigkeit" ist ein Teil der Barrierefreiheit. Barrierefrei ist etwas, das sich aus vielen Vorschriften, Normen und Richtlinien zusammensetzt. Beispielhaft in der ÖNORM 1600, auch in der OIB Richtlinie 4 ist viel enthalten. Es gibt drei große Behinderungsgruppen in der baulichen Barrierefreiheit: Sehbehinderungen, Hörbehinderungen, Mobilitätsbehinderungen. "Rollstuhlgerecht" betrifft nur einen kleinen Bereich der Barrierefreiheit. Bei einer Sehbehinderung achte ich auf Markierungen, um beispielsweise Glaswände sichtbar zu machen. Barrierefreiheit kümmert sich um all das.

Ute Reinprecht, BIP Immobilienentwicklung GmbH: Da habe ich einen Einwand, bleiben wir beim Beispiel Balkone: Wenn eine Wohnung mehrere Balkone hat, so müssen alle Balkone barrierefrei gestaltet sein. Dabei geht es um die Breite für den Wendekreis des Rollstuhls, die Anfahrbarkeit der Tür, die Tiefe des Balkons und die Schwelle von max. 2 cm. Entspricht zum Beispiel einer von mehreren Balkonen diesen Anforderungen nicht, ist dies laut Bauordnung derzeit nicht zulässig. Damit komme ich in die Situation, dass das, was für 90 Prozent der Menschen ein "Goodie" ist (der zusätzliche nicht-barrierefreie Balkon), nicht gebaut wird, weil ein gewisser Prozentsatz von Menschen diesen Balkon nicht nutzen kann. Unsere Normen und Standards sind viel zu detailliert, zu wenig praktisch. Wenn man aufeinander zugeht, kann man auch eine ausgewogene Lösung für solche Dinge finden, ohne dass man immer nur in Schwarz und Weiß denkt.

Ein großes Problem ist auch, dass durch das öffentliche Recht versucht wird, die Standards herunterzuschrauben, weil sie nicht finanzierbar sind. Die Ziviltechnikerin, der Ziviltechniker oder Bau-träger befindet sich jedoch immer in der Situation, es sich gefallen lassen zu müssen, wenn etwas von ihnen nach öffentlichem Recht korrekt geplant oder gebaut wurde, eventuell in die Verlegenheit zu kommen, sich einem zivilrechtlichen Klagsverfahren unterziehen zu müssen. Man orientiert sich häufig nicht am statischen Bau-recht, sondern am dynamischen Zivilrecht (Verkehrssicherungspflicht) und an den Normen. Normen sind, soweit sie im öffentli-chen Recht nicht verankert sind, freiwillig und müssen nicht ein-gehalten werden. Aber fast in jedem (Bau-)Vertrag steht: „Normen sind einzuhalten.“ Wir können uns das oft nicht aussuchen.

Durch eine Änderung des Zivilrechts könnten wir endlich wieder zu einer anderen Rechtslage kommen. Das sind die eigentlichen Probleme, die uns bewegen. Mit den OIB-Richtlinien als technischem Teil des Baurechts sind wir auf einem guten Weg zu einheitlichen technischen Vorschriften. Diese Richtlinien dienen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich und wurden in den jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen (in Wien der Wiener Bautechnikverordnung) für verbindlich erklärt.

Jörg Wippel, Forum Wohn Bau Politik: Zu Fragen der Finanzierung ist zu sagen, dass es zwei Arten von Wohnungen gibt: die geförderten und die frei finanzierten. Wenn Österreicher ein Auto kaufen, dann können sie von jedem Modell aus 30 oder 40 Varianten wählen. Sie können sich von ganz teuer bis ganz billig entscheiden. Diese Angebote gibt es am österreichischen Miet-Wohnungsmarkt nicht. Also müssen wir uns fragen: Was braucht die Bevölkerung? Je jünger der Mensch, je bedürftiger, je näher er zur Stadt wohnt, desto herausfordernder. Warum? Dafür gibt es viele Gründe.

Seit mehr als 30 Jahren ist im wohnbaupolitischen Sinne kein Fortschritt mehr zu bemerken. Die letzte Reform war das Wohnrechtsänderungsgesetz 1993. Seither hat es keine zentralen Veränderungen mehr gegeben. Jedoch: Wir leben unter sich ständig verändernden Lebensbedingungen – auch was das Wohnen betrifft. Wir dürfen selbst definieren, ob wir Wohnbauförderung überhaupt noch brauchen. Die Länder dürfen das Geld nun selbst verteilen. Damit verbunden ist eine Vereinheitlichung der Bauordnungen – ein riesiger Aufwand, aber auch eine Chance! Wofür? Um festzustellen, für wen die öffentliche Hand eigentlich verantwortlich ist. Ist es das breite Publikum, sind es alle Mindesteinkommensbezieher, Wohnungswechsler, ist die Wohnbauförderung ein Instrument der Wirtschaftspolitik? Usw.

Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks, Aufsichtsratsvorsitzender des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger: Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich ist ein Erfolgsmodell, das auch international auf viel Beachtung stößt. Durch das im wohnwirtschaftlichen Finanzierungs-Kreislauf gebundene gemeinnützige Eigenkapital und durch das enge Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung konnte eine stabile Produktion von

kostengünstigem Wohnraum gesichert werden. Damit wurde ein maßgeblicher Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt geleistet.

Das System der Wohnbauförderung hat es möglich gemacht, dass es in Österreich – im Vergleich zu anderen Ländern – zu keiner Segmentierung der Gesellschaft nach Herkunft und sozialem Status gekommen ist und sozialer Frieden und eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht wurden.

Gerade jüngere Menschen haben es aufgrund von geänderten Arbeitsmarktstrukturen und stagnierenden Einkommen oft besonders schwer, leistbaren Wohnraum zu finden. Die Bedeutung der öffentlichen Wohnbauförderung ist ein wesentliches Element der österreichischen Wohnungspolitik und muss im Interesse eines Generationsausgleichs weiterhin mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um die österreichische Erfolgsgeschichte im Wohnbau in Zukunft sicherzustellen und weiterführen zu können.

In Zukunft wird es verstärkt notwendig sein, neben der Erhaltung der hohen Wohnwertigkeit unserer Wohnungen der Wirtschaftlichkeit wieder mehr Augenmerk zu widmen. Die zum Teil überbordenden Qualitätsansprüche, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Förderungsbestimmungen, Richtlinien und Normen müssen für den sozialen Wohnbau auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt werden. Ziel muss sein, gerade für die jüngeren Generationen kostengünstigen Wohnraum zu errichten und damit das Wohnen wieder leistbarer zu machen.

Nun zu Wien: Wien ist die am stärksten wachsende Stadt Mittel- und Osteuropas. Nach aktuellen Prognosen werden ab etwa 2030 ca. zwei Millionen Menschen in der Stadt leben. Die demographische Entwicklung zeigt eine Zunahme an Singlehaushalten. Beispielweise liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wien bei 45 Prozent, in Berlin und Hamburg bei 50 Prozent und in München sogar bei 52 Prozent. Dieses Bevölkerungswachstum, die Veränderung der Haushaltsgrößen sowie die geänderten Arbeitsmarktstrukturen benötigen ein entsprechendes Wohnungsangebot. 60 Prozent der Mieterinnen und Mieter leben in geförderten Wohnungen (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen).

Zwei Drittel der aktiv Wohnungssuchenden streben nach einer größeren Wohnung. Bei der konkreten Kauf- bzw. Mietentscheidung muss dieser Anspruch aufgrund der finanziellen Möglichkeiten aber oft zurückgenommen werden. Die Menschen kommen mit dem Wunsch nach einer Drei-, Vierzimmerwohnung zu uns und sind mit einer Zwei- bzw. Dreizimmerwohnung glücklich. Das führt zu einer verstärkten Nachfrage nach leistbaren Wohnungen zwischen 50 und 80 Quadratmetern. Auch Singles bevorzugen mindestens eine Zweizimmerwohnung. Der Flächenbedarf pro Bewohner hat verstärkt zugenommen. Der Trend geht eindeutig in Richtung mehr Qualität. Die Wohnungssuchenden legen vor allem Wert auf viel Tageslicht und eigenen Freiraum in Form von Terrasse, Loggia oder Balkon.

Zum Thema Barrierefreiheit ist mir eine klare Unterscheidung wichtig. Einerseits geht es um den Wohnungsbestand und andererseits um den Neubau. Beim Neubau müssen eine Reihe von aktuellen Gesetzen und Verordnungen beachtet werden – die Bauordnung, die OIB Richtlinie 4 und die ÖNORM B1600. Im Neubau gibt es ein sehr enges Korsett an Vorschriften, die die Barrierefreiheit gewährleisten.

Ein anderes Thema sind die Bestandswohnungen. Hier geht es um eine viel größere Anzahl von Wohnungen. Auch die Problemstellungen sind umfassender, etwa wenn man an Wohnhäuser aus den 1950er- bzw. 1960er-Jahren denkt, wo oft nur mit dem allergrößten Aufwand eine Liftanlage eingebaut werden kann. Diese Problematik endet dann im Bad, wo Umbauten extrem kostenintensiv sind. Das Bad ist, umgelegt auf Kosten pro Quadratmeter, der mit Abstand teuerste Raum einer Wohnung.

Die Qualität des sozialen Wohnbaus gerade in Österreich ist hinsichtlich Architektur, Ökologie und sozialer Nachhaltigkeit international viel beachtet. Auch in Bezug auf die Barrierefreiheit sind die Anforderungen bereits sehr hoch. Letztlich geht es immer um die Ausgewogenheit zwischen Barrierefreiheit und Wirtschaftlichkeit. Das nachhaltigste Gebäude nützt dem Bewohner nichts, wenn er sich die Wohnung nicht mehr leisten kann.

Hans-Jürgen Gross: Es ist eine Frage, wie wir das Miteinander-Leben gestalten. Zu oft stehen die Kosten im Vordergrund, wenn

es um Barrierefreiheit geht. Es sieht so aus, als würde Barrierefreiheit so viel teurer sein. In Wirklichkeit ist es so, dass wir alle älter werden und – egal ob wir im Rollstuhl sitzen oder nicht – andere Bedürfnisse als Jahrzehnte zuvor haben. Es geht nicht immer nur darum, ob ich als Bewohner auf den Balkon hinauskomme, es geht auch darum, dass ich jemanden einladen kann, der eine Behinderung hat. Ein Balkon hat vielleicht für behinderte Menschen eine andere Form, aber er führt jedenfalls ins Freie!

Menschen mit Behinderungen steht nicht unendlich viel Raum zur Verfügung, um sich bewegen zu können. Im Park stimmt zum Beispiel meistens die Bodenbeschaffenheit nicht. Wenn ich in Wien eine barrierefreie Wohnung möchte, muss ich lange suchen und wenn ich eine gefunden habe, dann sind wir bei Beträgen, die sich "normale" Leute nicht leisten können.

Wenn die bauliche Barrierefreiheit erfüllt ist, kommt zumeist die finanzielle Dimension als Barriere dazu. Ein Mensch, der im Rollstuhl sitzt, wurde vielleicht unerwartet aus dem Berufsleben gerissen, hat in der Folge ein reduziertes Einkommen und wird unter Kompromissen in irgendwelchen Bauten leben müssen, weil er an eine klassische barrierefreie Wohnung nie herankommt. Er wählt sie trotzdem und verausgabt sich eventuell finanziell. Was unverständlich bleibt, ist, dass wir es nicht schaffen, eine Wohnung so zu gestalten, dass sie auch für einen behinderten Menschen passt.

Barrierefreier Wohnbau beginnt bei der ersten Eingangstür. Wenn diese Eingangstür nicht automatisiert ist, dann brauche ich von Barrierefreiheit überhaupt nicht zu sprechen. Es ist wichtig, dass Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen im Alltag diese Türe selbständig aufmachen können.

Gertrude Brinek: Wir müssen aus meiner Sicht Wissen darüber sammeln, wie Menschen leben wollen, welche Bedürfnisse sie haben. Der Abbau von Barrieren gehört jedenfalls dazu; Menschen wollen auch im Alter ihre Wohnung nicht wechseln müssen. Diese Erwartungen müssen sichtbar gemacht werden und in Gesetze, in Normierungen einfließen, sonst planen und bauen wir an den Menschen vorbei. Letztlich wird ja nicht nach der reinen Lehre gebaut werden, sondern nach Kompromissen, wie wir heute vielfach angesprochen haben.

Jörg Wippel: Ich bin der Überzeugung, dass jedes Haus barrierefrei gebaut werden kann und soll und dass dies keinen Mehraufwand darstellt. Wir bauen in Österreich, nicht in Amerika oder Frankreich, das heißt etwa, dass wir bei jeder Terrasse eine Stufe von 20 bis 30 cm bauen. Muss das sein? Das nächste Wichtige ist die Dusche. Das Badezimmer ist ein extrem wichtiger Raum. In Österreich gibt es wenige bodenebene Duschen. Auf der restlichen Welt gibt es diese!

Warum? Wir haben eine relativ stark strukturierte Bauwirtschaft und wenn man gerne eine Wohnung ohne Duschtasse hätte, dann kommt als Reaktion: „Um Gottes willen!“ Beim ersten Mal kostet es viel Geld, beim dritten Mal kostet es nicht mehr so viel. Es muss als Standard festgelegt werden und je mehr dies geschieht, umso billiger wird das barrierefreie Wohnen.

Ute Reinprecht: Zum Thema barrierefrei und behindertengerecht: In den OIB-RL 2011 gab es die Regelung, dass jede Wohnung von Beginn an barrierefrei ausgeführt werden musste; das heißt beispielsweise, dass der Wendekreis in jedem Raum vorhanden sein musste, egal wo (Anmerkung: seit den OIB-RL 2015 sind Wohnungen anpassbar zu gestalten). Das führte dazu, dass die Gänge größer waren als die Räume, die letztendlich übrig geblieben sind. Es gibt viele Beispiele dafür. Es gab Räume in den Dachgeschoßen, die letztendlich keine Räume mehr waren.

Zur bodenebenen Dusche sei gesagt, dass sie für den Ablauf den nötigen Bodenaufbau erfordert und es sein kann, dass durch den 5 cm höheren Bodenaufbau bei Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudehöhe ein ganzes Geschoß wegfällt. Oder ich mache zusätzliche Schächte, was der geringste Verlust ist.

Bis zur OIB-RL 2011 musste jede Wohnung rollstuhlgerecht sein. Es gibt aber unterschiedliche Behinderungen mit unterschiedlichen Ansprüchen. Ein Sehbehinderter benötigt zum Beispiel Gehsteigkanten, die wiederum für den Rollstuhlfahrer ein Hindernis sind. Eine andere Möglichkeit wäre es, einen Fonds zu gründen, mit dessen Mitteln man dann genau diese bedürfnisgerechten Anpassungen der Wohnung finanziell unterstützen kann.

Michael Pech: Mit den diskutierten Bedürfnissen beschäftige ich mich schon sehr lange und bin jetzt dabei, mit Kollegen eine Initiative zu gründen. Wir wollen für behinderte Menschen eine Wohnform anbieten, die wirklichkeitsnahe und – egal ob gefördert oder nicht gefördert – leistbar ist. Wir wollen gewisse Normen vorschreiben, temporär. Wenn jemand zum Beispiel im Rollstuhl sitzt, stellt eine Rollstuhlrampe den günstigsten Weg dar, um woanders hinzukommen.

Zu den geänderten Wohnbedürfnissen: In New York leben über 60 Prozent alleine in ihrer Wohnung. Vor allem junge Menschen möchten das. Das ist psychologisch begründet und ist auch in Umfragen abgebildet. Wien ist in der weltweiten Normalität angekommen. Im Durchschnitt leben Menschen zwei bis drei Jahre alleine in einer Wohnung, die etwa 40 Quadratmeter groß ist. Also ein temporärer Zustand.

Hans-Jürgen Gross: Umziehen oder bleiben? Wenn (unfreiwilliges) Umziehen notwendig ist, kann das keine Lösung sein. Warum muss ich aus der gewohnten Umgebung, aus der gewohnten Wohnung ausziehen, um eine Wohnung zu suchen, die für meine Bedürfnisse zugeschnitten ist? Besser ist, wir versuchen, Standards zu definieren. Warum? Es geht darum: Auch wenn ich alles barrierefrei ausstatte, was jetzt in der Norm steht, laufe ich Gefahr, dass es für einzelne Personen nicht passt. Wenn ich zum Beispiel einen elektrischen Rollstuhl habe, dann brauche ich einfach viel mehr Adaptierungsmöglichkeiten. Ein anderer Mensch möchte das vielleicht nicht. Ein klassisches Beispiel ist im Wohnbau zum Beispiel die Haltehilfe. Nicht jeder Mensch braucht sie. Aus einem Fonds finanziert, wie schon angesprochen, könnte man die Wohnung entsprechend adaptieren. Aber: Wieso funktioniert das System nicht?

Es gibt gewisse Vorschriften, an denen man nichts ändern sollte. Zum Beispiel die Hausanlage selbst sollte barrierefrei sein, vom Keller bis zum Spielplatz, damit die Anlage auch wirklich benutzbar und bewohnbar ist. Es sollte die Möglichkeit bestehen, aus der Garage zum Beispiel mit meinem Fahrrad herauszukommen. Neben der Parkmöglichkeit muss das Augenmerk auf die Türbreite gelegt werden. Türen müssen entsprechend gesetzt werden. Es gibt zum Beispiel eine Regelung, dass man Türen 50 cm über den Rand

heraussetzt, was wesentlich ist. Das hat für die Anfahrt mit dem Rollstuhl oder dem Rollator einen Vorteil. Für mich ist die ebenerdige Dusche ebenfalls ganz wichtig. Das ist etwas, was es mittlerweile auf der ganzen Welt gibt.

Jörg Wippel: Es liegt nicht an der Finanzierung, wenn es um die jeweilige Adaptierung geht. Warum? Man muss durch den Umbau nicht unbedingt ein ganzes Stockwerk verlieren. In der Bauordnung für Wien ist die Höhe des Gebäudes genau festgeschrieben, in anderen Regionen nicht. Es gibt zum Beispiel Architekten, die bauen Häuser, in denen die Höhe nur ungefähr stimmt – gemäß einer Höhenrichtlinie. Es muss nicht auf den Zentimeter genau stimmen, sondern ungefähr passen. Das heißt, wenn ich von der Reform der Bauordnung spreche, ist es ganz einfach notwendig, Gewohntes erstmals beiseite zu lassen. Es ist völliger Wahnsinn, dass es in Österreich zehn verschiedene Bauordnungen gibt.

Gertrude Brinek: Zur Barrierefreiheit: In Österreich herrscht eine große Unübersichtlichkeit bei den Förderungen. Was das für die Interessenten, für die Bauträger und Bauherren bedeutet, kann man sich leicht ausmalen. Insgesamt haben wir uns zu fragen: Woran scheitert eine (bundes-)einheitliche Bauordnung? Wir hätten uns vor 15 oder 20 Jahren auch nicht vorstellen können, dass es einmal einen bundeseinheitlichen Tierschutz gibt. Vielleicht ist das jetzt eine Chance, die vielzitierte letzte. Wenn der politische Wille existiert, wird es eine Vereinheitlichung geben – bei der Bauordnung und den Förderungen. Wir sind, was unsere Förderinstrumente betrifft, nicht ausreichend zielgerichtet. Das betrifft sowohl die Subjektförderung als auch die Objektförderung. In der Praxis ist nicht mehr durchschaubar, wer was mit welchen Mitteln fördert.

Zusammenfassend: Wir müssen Wohnbedürfnisse viel stärker ermitteln, mehr Wissen über das sammeln, was Menschen verschiedenen Alters wirklich brauchen. Wir müssen über Lebensgewohnheiten Bescheid wissen und beim Bauen nicht nach alten Mustern und Gewohnheiten vorgehen. Ich möchte neben der Orientierung an den individuellen Leistbarkeitsgedanken auch die Bedingungen der Allgemeinheit, des öffentlichen Raumes reklamieren sowie die Frage nach der Schönheit, der Ästhetik. Jeden-

falls möchte ich für eine hochwertige Dorf- und Stadtgestaltung plädieren. Der unbedachte "Flächenfraß" ist dabei ein lange Zeit ignoriertes Problem.

Es ist bereits bei der Ausbildung anzusetzen, sowohl bei Baumeistern als auch bei Architekten. Jedenfalls müssen die Anforderungen der Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit berücksichtigt werden. Bundesbehindertengleichstellungsgesetz und UN-Behindertenrechtskonvention lassen auch nichts anderes zu.

Was bei allem wesentlich und grundlegend ist: Wir müssen bei Raumordnungs- und Planungsüberlegungen den überbordenden und rücksichtslosen Bodenverbrauch stoppen, stattdessen vielmehr die bestehende Substanz nutzen und kreative Formen der verdichteten Bauweise entwickeln. Viel mehr als bisher sind die Länder in die Pflicht zu nehmen, nicht nur die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister.

Mehr denn je gilt es, Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung nicht nur als Worthülse zu strapazieren und die nicht vermehrbaren Güter, die den nachfolgenden Generationen anvertraut sind, nicht egoistisch und unverschämt zu verbrauchen.

Kurzbiografien der Autoren

Dr. Gertrude Brinek

war Assistenzprofessorin am Institut für Bildungswissenschaften der Universität Wien und veröffentlichte Publikationen v.a. zu bildungstheoretischen und -psychologischen Problemen. Sie war Wiener Landtagsabgeordnete und Abgeordnete zum Nationalrat. Seit 2008 ist sie Volksanwältin und lt. Geschäftsverteilung u.a. zuständig für Raumordnung, Wohn- und Siedlungswesen, Baurecht, Verwaltung landeseigener Gebäude und Liegenschaften sowie von Landesfonds.

DI Dr Renate Hammer, MAS

leitet das Institute of Building Research & Innovation. Sie studierte Architektur und Philosophie in Wien, sowie Urban Engineering in Tokio und Solararchitektur in Krems. Sie ist als selbstständige Architektin in der Planung und Forschung tätig und hält einen Lehrauftrag an der Universität für künstlerische und industrielle Gestaltung Linz sowie an der Fachhochschule Campus Wien und unterrichtet einschlägig an der Arch+Ing Akademie. Sie ist Sprecherin der Plattform Baukulturpolitik, Mitglied des Beirats für Baukultur im Bundeskanzleramt sowie der Deutschen lichttechnischen Gesellschaft.

Dr. Michael Klien

ist seit 2014 Referent am österreichischen Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO). Seine Forschungsschwerpunkte liegen auf der Organisation des öffentlichen Sektors und der Effizienz der öffentlichen Leistungserbringung. Als Referent für Bau- und Wohnungswirtschaft umfassen seine Arbeitsgebiete die Entwicklung der Bauwirtschaft, Immobilienmärkte sowie wohnungspolitische Fragestellungen. Aus dieser Tätigkeit ist eine Reihe wissenschaftlicher Publikationen und Vorträge entstanden. Michael Klien ist zudem der österreichische Vertreter im internationalen EUROCONSTRUCT-Netzwerk.

DI Michael Maxian

geboren 1949 in Wien, studierte er an der Universität Wien Geographie und Geschichte sowie an der Technischen Universität Wien Raumplanung und Raumordnung. Von 1973 bis 1977 war er Universitätsassistent am Institut für Landschaftsplanung der Technischen Universität Wien und danach bis 2010 in der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik des Amtes der NÖ Landesregierung tätig. Seit 1998 übernahm er nebenbei Lehraufträge an der Universität Wien, der Technischen Universität Wien, der Universität für Bodenkultur Wien und der Donau-Universität Krems. Seit 2010 ist er freiberuflicher Konsulent, hält regelmäßige Vorträge und verfasst Publikationen.

DI Gernot Mittersteiner

ist 1958 in Villach geboren und dort aufgewachsen. Danach hat er Bauingenieurwesen und Architektur in Innsbruck studiert. Von 1979 bis 1981 war er Mitarbeiter von Christopher Alexander und hat an der UCI Berkeley studiert und unterrichtet. Er ist Mitglied der Wiener Kammer für Architektur und IngenieurkonsulentInnen und war dort zwischen 2014 und 2016 Vorsitzender für Stadtnachhaltigkeit. 2011 wurde er gemeinsam mit seinem Büropartner Marc Mitterdorfer für den ÖGUT Umweltpreis im Bereich Partizipation nominiert. Seine derzeitigen Arbeiten befassen sich mit städtebaulichen Bauaufgaben im Wiener Umland.

Jörg Wippel

ist seit 1975 im Stadt- und Wohnbau tätig. In den 1980-er Jahren gründete er die Wohnhausverbesserung GesmbH (wvg Bauträger), die auf die Revitalisierung von Gebäuden spezialisiert war. Ab 2000 erfolgte eine Konzentration auf die Errichtung von Wohnungseigentum. 2008 initiierte er im Rahmen des Europäischen Forum Alpbach die "Alpbacher Baukulturgespräche". 2015 hat er die Recherche- und Veranstaltungsplattform "Forum Wohn-Bau-Politik" mitbegründet und den Ehrenvorstand übernommen.

Dr. Kurt Weinberger

studierte an der Universität für Bodenkultur in Wien und Jus in Salzburg. Seit 2002 ist er Vorstandsvorsitzender der Österreichischen Hagelversicherung. Die Österreichische Hagelversicherung ist der Spezialversicherer in der Landwirtschaft in Österreich und fünf osteuropäischen Ländern. Die Entwicklungen der letzten Jahre – Klimawandel, der rasante Bodenverbrauch und die sinkende Versorgung mit regionalen, heimischen Lebensmitteln – sind über die agrarischen Grenzen hinweg große gesellschaftspolitische Herausforderungen. Als Finanzmanager, der aus der Wirtschaft kommt und ständig mit Naturkatastrophen konfrontiert ist, hat Dr. Kurt Weinberger auch keine Berührungsängste mit dem Wort 'Nachhaltigkeit'. Im Gegenteil: Ökologische, ökonomische und soziale Interessen ergänzen sich – vernünftig eingesetzt – zum Wohle der zukünftigen Generationen. Dr. Kurt Weinberger ist auch stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der ÖBB-Holding und Vorsitzender des Universitätsrates der Universität für Bodenkultur, der Nachhaltigkeitsuniversität.

Impressum

Volksanwaltschaft
Singerstraße 17
Postfach 20, 1015 Wien

Tel.: +43 (0)1 515 05-0
Fax: +43 (0)1 515 05-190

www.volksanwaltschaft.gv.at
post@volksanwaltschaft.gv.at

Kostenlose Servicenummer:
0800 223 223

Wien, Juni 2019

ISBN 978-3-9503415-7-7