

## Teilen statt Leerstand

### **ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich lud zum interdisziplinären Austausch zum Thema „Konzepte gegen Leerstand und Wertminderung“**

Bereits 2003 hat ORTE erstmals zum „NÖ Wohnbaufrühstück“ geladen. Mehrere Jahre lang wurden in dieser Reihe konkrete Themen des Wohnbaus in Niederösterreich in interdisziplinären Gesprächsrunden diskutiert. Die Gesprächsrunden brachten unterschiedliche AkteurInnen an einen Tisch. In entspannter Atmosphäre ohne Publikum wurden Standpunkte und Fachwissen ausgetauscht. Angesichts aktueller Problemstellungen wie dem demografischen Wandel und dem Bevölkerungszuwachs in zentralen, urbanen Lagen und der Abwanderung in peripheren Regionen hat ORTE dieses Format nun wiederbelebt und lud zur Diskussion über Konzepte gegen Leerstand und Wertminderung.

#### **Problem Unterbelegung**

Niederösterreich ist ein Einfamilienhausland. Noch. Ob es weiterhin leistbar sein wird, dass sich ein Gros der ländlichen Bevölkerung den Traum vom eigenen Häuschen erfüllt, sei dahingestellt. Leistbar nicht nur im Hinblick auf die individuelle wirtschaftliche Potenz, sondern auch angesichts der mit locker gebauten Siedlungsgebieten einhergehenden Allgemeinkosten – die von der Aufschließung über Straßenerhaltungs- und Reinigungskosten bis hin zu sozialen Ausgaben reichen und nur zu einem Bruchteil von den BesitzerInnen der Häuser übernommen werden. Den Rest trägt die Allgemeinheit. Die Zersiedelung ist also längst nicht nur ein ästhetisches Problem, sondern zusehends auch ein wirtschaftliches. Und dies nicht nur den Neubau betreffend, sondern ebenso den Bestand. In den Bezirken Mistelbach, Gänserndorf und Hollabrunn liegt der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnhausbestand sogar bei über 90 Prozent. Mehr als die Hälfte davon ist unterbelegt. Das bedeutet nicht nur, dass vorhandener Wohnraum nicht genutzt wird, sondern zum Beispiel auch, dass notwendige werterhaltende Sanierungsmaßnahmen von Alleinstehenden nicht bewältigt werden können.

#### **Vom Ein- zum Mehrfamilienhaus**

Stabile Zahlen, was die Unterbelegung angeht, gäbe es nicht, sagt die Architektin Julia Lindenthal, die als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Ökologie-Institut das Forschungsprojekt ReHABITAT-ImmoCHECK+ leitet. Dessen Ziel war und ist, das Entwicklungspotenzial von unterbelegten oder leerstehenden Einfamilienhäusern hin zu nachverdichtenden, innovativen Wohnformen darzustellen und zu bewerten. Dies alles auch vor dem Hintergrund, dass viele EigentümerInnen den Wert ihres Hauses überbewerten. Der erste Teil des Forschungsprojektes wurde in einem Handbuch<sup>1</sup> zusammengefasst, das ausgehend von konkreten Siedlungshäusern Möglichkeiten aufzeigt, wie Häuser, die einst für klassische Familienstrukturen erbaut wurden, zu einer Senioren- oder AlleinerzieherInnen-WG, einem Generationenwohnhaus mit Gemeinschaftsräumen, einer Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen oder gar zu einem sozialen Zentrum für eine Gemeinde umgerüstet werden können. Haustechnische Herausforderungen und rechtliche Belange werden ebenso angesprochen wie Möglichkeiten der Finanzierung. Bautechnisch ist nichts

---

<sup>1</sup> [https://rehabitatprojekt.files.wordpress.com/2015/12/rehabitat\\_handbuch.pdf](https://rehabitatprojekt.files.wordpress.com/2015/12/rehabitat_handbuch.pdf)

unmöglich, so Lindenthal, förderrechtlich kann es kompliziert werden, wenn mehr als die zwei im niederösterreichischen Fördergesetz vorgesehenen Wohneinheiten pro Haus errichtet werden. Die größten Herausforderungen lägen im sozialen Bereich. Die Vorteile solcher „Sharing-Modelle“, wie man im urbanen Bereich sagen würde, liegen auf der Hand: gegenseitige Unterstützung, der Verbleib im eigenen Haus, man teilt Kosten, die Sanierung kann Schwachstellen des Bestandes ausmerzen und den Wert des Hauses steigern und nicht zuletzt könnten solche Projekte Impulse für die Dorfgemeinschaft bringen. Mittlerweile befindet man sich in der nächsten Projektphase, dem ImmoCHECK, wo Hauseigentümer niederschwellig die Möglichkeit haben, das Potenzial des eigenen Hauses ebenso wie individuelle Bedürfnisse auszuloten.

Das administrativ-rechtliche ist eine veritable, für Einzelpersonen kaum bewältigbare Herausforderung, so Lindenthal und oft wird der Handlungsbedarf erst erkannt, wenn es fast schon zu spät ist und man sich den Aufwand aus Altersgründen nicht mehr antun will. Neben allen bürokratischen Schwellen seien aber soziale und psychologische Aspekte die größten Hindernisse. Ängste vor dem Verlust der Privatsphäre oder die befürchtete Nachrede in der Nachbarschaft, ob man sich nun das eigene Haus nicht mehr leisten könne, sind nur zwei von zahlreichen Bedenken, die HauseigentümerInnen, die grundsätzlich für neue Wohnmodelle offen sind, plagen. Ein Umdenkprozess ist jedenfalls notwendig, sagt Lindenthal. Forschungsprojekte und Eigeninitiativen allein können diesen nicht in Gang setzen. Es brauche zahlreiche Begleitmaßnahmen wie Kooperationen zwischen Gemeinden, Beratungsangebote und Ansprechpersonen, aktives Fördern von Mehrpersonenhaushalten und zudem – ein politisch heikles Thema – plädiert sie für einen Stopp der Einfamilienhausförderung im Neubau.

### **Umdenken notwendig**

In dieses Horn stößt auch Architekt Christian Fröhlich (Harddecor Architektur). Unter dem Projekttitel „Das Haus ist vergangen“<sup>2</sup> nahm er Christopher Alexanders „Eine Mustersprache“ unter die Lupe. Das Buch ist 1977 erschienen und zählt nach wie vor zur Architektur-Standardliteratur. Fröhlich untersuchte, was sich seither verändert hat und so wurde aus dem „eigenen Heim“ das „geteilte Heim“, denn es könne, so Fröhlich, das eigene Haus nicht mehr das höchste Gut sein. Ausgehend von der Tatsache, dass viele Menschen mehrere Wohnsitze haben – sei es aus beruflichen Gründen oder zur Rekreation – weist er nach, dass diese Nutzergruppe der multilokalen BewohnerInnen ähnliche Wohnbedürfnisse haben wie MigrantInnen und sich daher ohne gravierende Änderungen der Lebensgewohnheiten Wohnraum teilen können. Es sei, so Fröhlich, ein radikales Umdenken und Bereitschaft zu Veränderung notwendig. Und irgendwann würde man vielleicht auch erkennen, dass der Verzicht der neue Luxus ist.

Die Neubauförderung für Einfamilienhäuser sei angesichts vermehrter anderer Angebote stark rückläufig, betont der Leiter der niederösterreichischen Wohnbauförderungsabteilung Helmut Frank. Sie abzuschaffen, hält er nicht für realistisch. Die Förderung sei aber im Hinblick auf neue Wohnmodelle im Vergleich zur Finanzierung das geringere Problem. Denn dann, wenn Menschen das Bedürfnis haben, ihr zu großes Haus zu teilen oder auch nur barrierefrei umzugestalten, befänden sie sich in einem Alter, wo die Banken heutzutage keine Kredite mehr vergeben. Die komplexen Herausforderungen, die mit neuen Wohnmodellen im Einfamilienhausbestand einhergingen, seien, so ist er ebenso wie Julia Lindenthal überzeugt, ohne begleitende Beratung nicht zu bewerkstelligen.

Begleitende Beratung leistet auch jemand wie Harald Hittinger. Er ist bei der Caritas für die Entwicklung von Asylwerberquartieren im ländlichen Raum in Niederösterreich zuständig. Von Anfang an verfolgte man dabei das Konzept, nur Häuser und Wohnungen im Ortskern zu suchen. Er

---

<sup>2</sup> <http://harddecor.at/work/das-haus-ist-vergangen/>

berichtet von sehr guten Erfahrungen mit Menschen, die ihr Haus mit Flüchtlingen teilen. Natürlich sei die Motivation auch die, sich etwas dazuzuverdienen. Aber es gäbe schöne Synergien, z. B. wenn die Flüchtlingsfamilie die betagte Witwe unterstützt.

### **Potenziale und Zielgruppen erfassen**

Das Bewusstsein um die mit Leerstand einhergehenden Probleme sei mittlerweile bei so gut wie allen Bürgermeister\*innen verankert, so der Geograf und Regionalforscher Peter Görgl von der Universität Wien. Die Ortschefs stehen aber auf verlorenem Posten und bräuchten mehr politische Unterstützung auf Landes- oder Bundesebene. Viele tolle Projekte würden daran scheitern, dass niemand Fremde um sich haben will, deshalb seien ja auch Neubaugebiete so attraktiv: Dadurch wächst die Gemeinde ein bisschen, aber die neu hinzugezogenen Bewohner sind nicht dort, wo die Alteingesessenen sind. Gleichzeitig beschwere man sich, dass in den Ortskernen nichts los sei und das Vereinsleben nachlasse. Zunächst ginge es darum, die Potenziale zu erfassen, zum Beispiel in Form einer Flächenmanagement-Datenbank<sup>3</sup>, die in Niederösterreich nach bayrischem Vorbild eingeführt und in Pilotgemeinden im Weinviertel erprobt wurde.

Ernst Gruber, Obmann der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bestätigt die Notwendigkeit einer Unterstützung bei der Objekt- oder Grundstückssuche. Seinen Erfahrungen nach sei die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten hoch. Jüngere erhoffen sich Kostenersparnis, Ältere Unterstützung im Alltag. Es geht um eine Form des Teilens und gemeinsamen Lebens und Arbeitens und man müsste die Zielgruppen danach suchen, wie hoch die Bereitschaft nach Austausch ist. Man müsste über das einzelne Haus hinausdenken und größere Zusammenhänge herstellen können. Was man von Wien lernen kann, ist, dass man Baugruppen dazu anhalten kann, dass sie dem Ort oder der Region auch etwas zurückgeben können, was Alleinwohnenden nicht so leicht möglich ist. Baugemeinschaften seien die Ersten, die Wohnmöglichkeiten für Flüchtlinge anbieten. Jemand, der in einer Genossenschaftswohnung wohnt, könne das gar nicht leisten. So etwas traut man sich eher in einer Situation der sozialen Dichte wie in einer Wohngemeinschaft zu.

Es muss in jedem Fall die innere Bereitschaft da sein, denn mit Zwang erreiche man nichts, betont Juri Troy, der bereits mehrere Einfamilienhäuser zu Generationenhäusern umgebaut hat und sich intensiv mit nachhaltigen Gebäudekonzepten beschäftigt. Sein erstes dieser Projekte, ein Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren, das zu einem Dreifamilienhaus umgebaut wurde, hatte bald Vorbildwirkung. Menschen, die an solchen Projekten interessiert sind, schaffen sich meist einen sehr guten Überblick über Referenzbeispiele im Internet und wenn sie etwas gefunden haben, das ihnen entspricht, sei auch die Entfernung kein Problem. Ein wesentliches Kriterium sei aber immer der Zustand des Bestandes. Gerade im Einfamilienhaussektor gäbe es viel schlechte Bausubstanz, wo man rasch zu dem Punkt kommt, dass der Abriss wirtschaftlicher ist als die Sanierung. Umso wichtiger, so Troy, sei es daher, im Neubau mit Weitblick zu planen und zu bauen.

Die Themen Baukultur, Ortsbild und Identität seien nicht sehr tief verankert, bestätigt Jens de Buck, Leiter der Stadtplanung St. Pölten, die Hausbau-Realität. Man stelle oft mit Erschrecken fest, dass die Qualität von freistehenden Einfamilienhäusern weit unter jener im Geschosswohnbau angesiedelt ist.

### **Gesetzliche Rahmenbedingungen als Hemmschuh**

Dass sich eine Gruppe zusammenschließt und ihr Haus selbst entwickelt, das hätte noch in den 1980er- und 1990er-Jahren – auch auf Grund anderer Förderbedingungen – besser funktioniert. Mittlerweile ist es notwendig, Trägermodelle zu haben, die Finanzierung und Förderung bewerkstelligen können. Dass es zum Beispiel beim niederösterreichischen Projekt der Gemeinschaft B.R.O.T., die in Wien

---

<sup>3</sup> <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=520>

bereits drei Projekte umgesetzt hat, so lang gedauert hat, bis man das Projekt konkret entwickeln konnte, hätte an den Förder- und Bauvorschriften gelegen.

Auf die Frage, wo die Wohnbauförderung Beweglichkeit zeigen könnte, kommt Helmut Frank auf die Gemeinschaftsflächen zu sprechen, die in Niederösterreich derzeit von den Bauträgern – ausgenommen die Kategorien Betreutes Wohnen und Wohnheim – freifinanziert werden. In anderen Bundesländern sind diese Flächen durchaus in den Förderrichtlinien verankert. Die Wohnbauförderung müsse aber grundsätzlich Modelle anbieten, die massentauglich seien. Es sei ein Thema der Leistbarkeit. In Zeiten, wo aus diesem Grund intensiv über immer kleinere, kompakte Einheiten und die Einsparung von Erschließungsflächen geredet werde, sei es schwierig, Gemeinschaftsflächen zu fördern.

### **Gute Menschen animieren**

Jens de Buck betont, dass es wichtig ist, Ansprechstellen zu haben und verweist auf die Wohnanlaufstelle, die im vergangenen Jahr in St. Pölten<sup>4</sup> gegründet wurde. Sie ist in der Liegenschaftsverwaltung angesiedelt und quasi ein One-Stop-Shop, an das sich Personen, die sich z. B. für Grundstücke, Wohngruppenprojekte oder das Thema Baugruppen interessieren, wenden können.

Beratungsstellen und Vorzeigebispiele, darin sind sich alle TeilnehmerInnen der Diskussion einig, sind notwendig, um Umdenkprozesse und weitere Projekte in Gang zu setzen. Es brauche nicht unbedingt eine gesellschaftliche Revolution, ist Peter Görgl überzeugt, der aufgrund seiner Forschungstätigkeit und mehrerer Projekte in Niederösterreich die Bedenken ebenso wie die Möglichkeiten gut einschätzen kann. Es gäbe viele gute Menschen, viele davon seien nur ein wenig faul, aber man könne sie durch anregende Beispiele im Sinne des Teilens sicher animieren. Zentral sei aber, betont Ernst Gruber, dass man nicht nur Modellprojekte umsetzt, sondern möglichst nachvollziehbar für alle – potenzielle BewohnerInnen, Förderstellen, Gemeinden, Wohnbaupolitik, etc. – darstellt, wie es gehen kann.

*Text: Franziska Leeb, Moderatorin des NÖ Wohnbauführstücks*

### **TeilnehmerInnen:**

Impulsreferat:

Julia Lindenthal, Projektleiterin ReHABITAT-ImmoCHECK+/ Österreichisches Ökologie Institut

DiskutantInnen:

- Jens de Buck, Leiter der Stadtplanung St. Pölten
- Helmut Frank, Leiter der Abteilung Wohnungsförderung
- Christian Fröhlich und Dipl.-Ing. Johanna Digruher, Architekten (Harddecor Architektur), Architekt
- Ernst Gruber, Obmann der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
- Peter Görgl, Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien
- Harald Hittinger, Teamleiter Asyl WGs NÖ, Caritas der Erzdiözese Wien, Asyl & Integration
- Walter Steinacker, Landesbaudirektor
- Juri Troy, Architekt

---

<sup>4</sup> <http://www.st-poelten.gv.at/Content.Node/wirtschaft/service-unternehmer/foerderung/Wohnbroschuere.pdf>