

Kampf der Zersiedelung

Die Zukunft des Wohnbaus ist von mehreren Schwerpunkten geprägt. Im Zentrum stehen die Themen leistbare Wohnungen, Schonung der Bodenressourcen, flexible Grundrisse, alternative Energiekonzepte und möglichst viel Grün und Freiräume für alle. Die Anforderungen an die Bauträger sind umfassend, die Visionen der Stadtplanung ebenso. Wie gelingt die Quadratur des Kreises und der Weg in Richtung Ende der fossilen Brennstoffe?

TEXT: GISELA GARY
FOTOS: MANFRED SEIDL

Verdichtung und dennoch viel Privatheit: Im neuen Stadtteil In der Wiesen in Liesing entstanden rund 2.000 Wohnungen. Im Bild der Wohnbau Querbeef, geplant von synn architekten, Bauträger ÖVW.



Die Stadtplanerin und Architektin Gabu Heindl bringt es auf den Punkt: „Boden für alle“, lautet ihre schonungslose Forderung. Soeben erschien ihr Buch „Stadtkonflikte. Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung“, denn für sie kann es so nicht weitergehen. Wohnen ist ein Grundrecht – was läuft da alles falsch in Österreich? „Wenn wir Wohnen als Grundrecht verstehen – was wir sollten –, dann ist es von höchstem öffentlichen Interesse und damit eine Pflicht für Politik und Bauträger, alles in ihren Mitteln Stehende dafür zu tun. Das hieße auf Stadt- und Landesebene, immer da, wo und wann es möglich ist, 100 Prozent nicht-profitorientierten, gemeinnützigen Wohnbau zu errichten, seien es staatliche, kommunale, genossenschaftliche oder anders kollektiv genutzte städtische Wohn-, Arbeits- und Freizeiträume. Denn schließlich steht jede freifinanzierte Wohnung an der Stelle einer möglichen gemeinnützigen. Wichtig ist zudem das sofortige Ende der Kaufoption von geförderten Wohnungen oder auch der Errichtung von geförderten Wohnungen durch gewerbliche Bauträger. Diese fallen nämlich nach einer gewissen Zeit aus der gemeinnützigen Bindung raus. Auf Bundesebene stünde dringlich an, das Mietrecht gerechter zu gestalten: Die Befristungen abzuschaffen, damit Menschen wieder Wohnsicherheit erhalten, sowie den Lagezuschlag abzuschaffen, der überhaupt erst aus öffentlichen Investitionen entsteht.“ Für Gabu Heindl ist ganz klar, was nun zu tun ist: „Wir brauchen mutigere gemeinnutz-orientierte Raumordnungsgesetze, eine stärkere Besteuerung von Immobilienertrag und Grundverkauf, auch von Leerstand. Mehr noch: die Kollektivierung von Grund und Boden, eine gerechtere Verteilung von Wohnraum, etc. Wohnen ist eben kein Finanzprodukt, sondern ein Menschenrecht.“

Josef Ostermayer, Generaldirektor der Sozialbau AG, ist mit der Aussage grundsätzlich einverstanden, er sieht die Entwicklung in Wien jedoch positiv, als Ziel definiert Ostermayer, die Stadt in ihrer Vielfalt zu bauen und nicht nur Wohnsiedlungen: „In Wien wurde in den letzten Jahren viel gefördert und gebaut. Die Bevölkerungsprognose für die 2020er Jahre geht von 10.000–12.000 Menschen mehr pro Jahr aus, das ist deutlich weniger als im Jahrzehnt davor. Bauwettbewerb des wohnfonds wien wurden aufgrund des Bevölkerungswachstums unter Wohnbaustadtrat und derzeitigem Bürgermeister Ludwig intensiviert und unter Stadträtin Gaal fortgesetzt. Die starke Nachfrage führte zu einem deutlichen Anstieg der Grund- und Baukosten – vorbildhaft reagiert wurde meiner Meinung nach darauf mit der Widmungskategorie ‚geförderter Wohnbau‘ unter Stadträtin Gaal. Gemeinsam mit der Wohnungsgemeinnützigkeit ist dieser Wiener Wohnbau politisch ein erfolgreiches und international vielbeachtetes Konzept.“

Reinhard Seif, Raumplaner und Fachpublizist, bestätigt die positiven Ansätze in Wien, sieht jedoch österreichweit eine Menge an Verbesserungspotential: „Der Hebel für leistbares Wohnen sind die Bodenpreise. Österreich hat diesbezüglich noch viel zu harmlose bodenpolitische Instrumente, vor allem aber fehlt der politische Wille, Widmungsgewinnen und den dadurch explodierenden Preisen rechtlich die Basis zu entziehen.“ Seif vermisst eine durchgreifende Bodenpolitik wie es diese z. B. in Holland gibt: Umgewidmet wird erst, sobald klar ist, was gebaut wird; spekulative Wertsteigerung oder Hortung von Bauland gibt es praktisch nicht. Zur Eindämmung von Bodenverbrauch und Zersiedelung fordert Seif mehr Zwang zur Verdichtung beim ländlichen Wohnen

sowie bei Handel und Gewerbe generell. „Es hängt alles miteinander zusammen – Stadtentwicklung, leistbares Wohnen, Mobilität und Klimaschutz. Am besten wäre es, wenn neues Bauland nur noch im Baurecht vergeben wird.“ Als Beispiel führt der Raumplaner Weyarn in Bayern an, wo die Gemeinde als Zwischenhändler auftritt und umgewidmete Grundstücke mehrheitlich für 99 Jahre verpachtet. Ein weiterer Hebel gegen den hohen Bodenverbrauch wäre laut Seif eine progressive Grundsteuer – bei bis zu 300 Quadratmeter großen Reihenhausparzellen bleibt sie moderat, dann steigt sie spürbar an, und wenn jemand sein Einfamilienhaus auf mehr als 600 Quadratmeter baut, wird das zum Luxus.

„Wir brauchen mutigere, neue Raumordnungsgesetze, eine stärkere Besteuerung von Immobilienertrag und Grundverkauf, von Leerstand etc. Wohnen ist eben kein Finanzprodukt, sondern ein Menschenrecht.“

GABU HEINDL

Die gerechte Stadt

Aktuell arbeitet Gabu Heindl an einer demnächst erscheinenden Studie für die Arbeiterkammer Wien, mit dem Titel „Gerechte Stadt muss sein!“. Heindl analysiert diverse Ungerechtigkeiten, die sie vermehrt in Städten und eben auch in Wien erkennt: „Wir schlagen alternative zukünftige Entwicklungen vor, teilweise mit einem Weitblick auf eine andere Zukunftsvision, zum Teil auch mit einem Rückblick auf das Rote Wien oder auf den Wohlfahrtsstaat, der über die vergangenen Jahrzehnte abgebaut wurde. Zentral ist der kritische Blick in die Gegenwart, aktuell hat die Coronakrise noch mehr Menschen in existenzielle Schwierigkeiten gebracht. Während manche Menschen frei wählen können, wo und wie sie wohnen, und sich Luxus und Gesundheit leisten können, wird anderen Wahlfreiheit und Sicherheit im Wohnen genommen.“ Der Architektin geht es dabei um Leistbarkeit, um die Qualität des Wohnraums selbst, aber auch um die Wohnumgebung, das Vorhandensein von Grünraum, Freiräumen mit Bäumen etc. „In der gerechten Stadt im idealen Sinn gilt ein gleiches Recht auf die Stadt für alle. Und alles betrifft alle, die hier sind, auch wenn sie ursprünglich nicht hier geboren, aufgewachsen sind oder auch wenn sie noch nicht länger an einer Adresse gemeldet waren“, so Heindl. Freiräume sind auch Seif ein Anliegen: „Dazu müssen wir zuerst das Auto aus dem Stadtraum verbannen. Es ist grotesk, dass Autos den knappen Freiraum in Beschlag nehmen. Wir brauchen eine verantwortungsvolle Bodenpolitik, die kompakte Siedlungen am Land und eine maßvolle Verdichtung in der Stadt forciert, bei gleichzeitiger Leistbarkeit des Wohnens. Damit wäre Bodenpolitik ein zentraler Hebel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Wien etwa ist von diesem Mittelmaß noch sehr weit weg. Wir brauchen einen stadtweiten Ausbau des öffentlichen Verkehrs, damit Autos selbst in den Randbezirken überflüssig werden. Und wenn wir Bodenverbrauch und Verkehr nachhaltiger und damit auch billiger gestalten, wird das Leben in der Stadt automatisch billiger und die Stadt



„Bei gegebenem Bevölkerungswachstum für ausreichend Neubau zu sorgen, ohne zu viel Boden zu verbrauchen, heißt, eine entsprechende Dichte vorzusehen.“

JOSEF OSTERMAYER

sozialer.“ Der Raumplaner ist Autor des Films „Häuser für Menschen. Humaner Wohnbau in Österreich“ und arbeitet aktuell an einem Film zum Thema Verkehrswende.

Stadtplanung gefordert

Die Stadtplanung muss ihre Verantwortung wahrnehmen und Themen wie mehr Verdichtung zu leistbaren Preisen und in einer hohen Wohnqualität forcieren. Welche Lenkungsanreize braucht Österreich, damit die Zersiedelung gestoppt wird? „Die 13 Hektar Land, die in Österreich pro Tag versiegelt werden, sollten eigentlich umgekehrter Weise 13 Hektar sein, die wir pro Tag entsiegeln“, meint Heindl. Ein innovativer Lenkungsanreiz wäre für sie, eine Förderung auf Nicht-Zersiedelung zu starten, und anstelle von Zersiedelungsprojekten ausschließlich die Innenentwicklung von Städten zu fördern: „Das bedeutet, dass es einen Paradigmenwechsel braucht:

Entwicklung und Fortschritt müssen nicht immer mehr Wachstum heißen. Was, wenn neu zu bauen nur innerhalb von definierten Orts- und Stadtgrenzen möglich wäre? In vielen Gemeinden ist ausreichend Bauland gewidmet, dass ein Widmungsstopp möglich wäre. Das wäre zugleich die Stunde für produktive Stadt-, Orts- und Raumplanung ohne Neuwidmung. Und falls doch noch Widmungen nötig wären, dann nur noch begrenzte Widmungen – diese mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinden koppeln. Und konsequent mit dem Ausbau von öffentlichem Verkehr.“ Ein produktiver Anreiz ex negativo wäre laut Heindl ebenso ein Stopp der Förderung von Einfamilienhäusern: „Natürlich müssen Stadtplanung und Architektur aber neue Konzepte für dichte Mietwohnformen mit ausreichend Grünraum konzipieren, um dem, was das Bauen auf der grünen Wiese verspricht, auch inhaltlich etwas entgegenzuhalten. Die Wohnungskrise wird, gekoppelt mit einer ökologischen Perspektive, nicht durch mehr und mehr Bauen gelöst werden, sondern durch eine gerechtere Verteilung von Wohnraum.“

Für Josef Ostermayer steht Verdichten als Lösung im Zentrum: „Bei gegebenem Bevölkerungswachstum für ausreichend Neubau zu sorgen, ohne zu viel Boden zu verbrauchen, heißt, eine entsprechende Dichte vorzusehen. In Wien wurde dieser Weg schon länger beschritten, insbesondere entlang und in der Nähe hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel. Dadurch wird die Bodenversiegelung reduziert. Durch mehr Geschosse ermöglicht man bei gleicher Wohnungsanzahl mehr Grünbereich, Versickerungsmöglichkeiten etc. Durch ökologische Energiesysteme (Photovoltaik, Wärmepumpen, Bauteilaktivierung), Fassadenbegrünungen, nachhaltige Baustoffe, gute Architektur, Carsharing, E-Mobilität wird auch das Klima geschont und es gelingt trotzdem, leistbaren Wohnraum zu schaffen.“

Verantwortung der Bauträger

Bauträger müssen viel leisten – flexible Grundrisse, alternative Energiekonzepte, Grünflächen, Infrastruktur etc. Für Ostermayer selbstverständlich und kein Problem: „Unsere Aufgabe ist es, auf neue Anforderungen positiv zu reagieren und auch neue, innovative Entwicklungen anzustoßen – dazu gehört auch, ökologische Themen zu forcieren und immer auch mitzudenken, dass die Gebäude, die wir jetzt bauen, die nächsten 100 Jahre stehen. Das heißt: architektonisch, ökologisch und sozial qualitativ und an die Zukunft denkend planen und bauen.“

Auch Heindl bestätigt, dass gemeinnützige Bauträger viel leisten, gerade im geförderten Wohnbau ist laut der Architektin die Qualität und die Innovation betreffend der genannten Themen höher als bei privatfinanzierten Wohnbauten: „Das hängt auch damit zusammen, dass es zu wenig Qualitätssicherung und Auflagen im gewerblichen Wohnbau gibt und in Zeiten einer Wohnungskrise alles vermietet und verkauft werden kann. Von daher wäre meine Botschaft an die gemeinnützigen Bauträger: Ihre gesellschaftliche Aufgabe öffentlicher zu machen, das Genossenschaftliche und Nicht-Profitorientierte wieder konsequenter und auch transparenter zu machen, sodass die Bevölkerung einen eindeutigen Unterschied erkennt zwischen Unternehmen, die in Wohnraum als Betongold investieren und Unternehmen, die Einkünfte nicht in Bonuszahlungen oder Spekulationsgeschäften stecken, sondern in Solidarbeiträge für weiteren leistbaren Wohnraum.“

Mit Bauträgerwettbewerben wurde der Versuch gestartet, die Qualität der Wohnbauten zu sichern. Nun gibt es den Vorschlag der Wiener Stadtregierung, dass dieser Wettbewerb um das beste Konzept auch für freifinanzierte Bauträger verpflichtend werden soll. Heindl begrüßt jede Art der Qualitätssicherung: „Wenn wir Bauträgerwettbewerb im idealen Fall als eine solche verstehen. Ich sehe es in Zeiten einer Wohnungskrise aber grundsätzlich für problematisch an, dass freifinanzierte Bauträger immer mehr freifinanzierten Wohnbau errichten, aber auch wenn sie geförderten Wohnbau errichten, der, wie schon erwähnt, dann nicht dauerhaft gemeinnützig ist.“ Josef Ostermayer begrüßt den Vorschlag: „Wichtig für eine qualitätvolle Stadtentwicklung ist es, dass die Widmung und Errichtung neuer Quartiere synchron mit der Errichtung der technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur ablaufen. Also die Schaffung von Wohnraum abgestimmt mit der Errichtung von neuen Schulen, Kindergärten, Straßen, Kanal, öffentlichem Verkehr, Parkflächen erfolgt – im Idealfall in einem kooperativen Prozess. Die verschiedenen Qualitätssicherungsgremien im Zuge einer Quartiersentwicklung – für geförderte Projekte einerseits und für freifinanzierte andererseits – bei einem Gremium, der Bauträgerwettbewerbsjury, zusammenzufassen, vereinfacht die Abläufe und ist daher jedenfalls positiv.“

„Eine verantwortungsvolle Bodenpolitik forciert kompakte Siedlungen am Land und eine maßvolle Verdichtung in der Stadt bei gleichzeitiger Leistbarkeit des Wohnens. Damit wäre Bodenpolitik ein zentraler Hebel für eine nachhaltige Stadtentwicklung.“

REINHARD SEISS

Gute Architektur bringt's

Das heißt, was fehlt, ist eine gute Architektur, die den Boden und das Klima schont und leistbaren Wohnraum schafft – wie kann dies gelingen? „Indem das Gebaute qualitätsvoll umgebaut, gebauter Raum konsequent genutzt wird und nicht leer steht oder als Betongold der Öffentlichkeit Infrastruktur kostet. Das heißt, vielleicht könnten gemeinnützige Bauträger bald auch ganz neue Aufgaben übernehmen: nämlich den Leerstand wieder einer neuen, vielleicht auch breiteren Nutzung zuführen und verwalten. Wir könnten neue Regeln erstellen, keine weiteren Parkplätze bauen, sondern Bäume pflanzen. Damit aufhören, Baustoffe zu verbauen, die in Zukunft Sondermüll sind, und so die Zukunft mit einberechnen, dass ökologische Baustoffe gesellschaftspolitisch und ökonomisch im Vorteil sind. Und wir müssen nicht ‚Wohnraum‘, sondern Stadtteile bauen, die mehr können, als Schlafstätte zu sein. Mehr noch: bestehende Wohnsiedlungen umbauen lassen, sodass sie offen sind für neue Konzepte des Zusammenlebens. Räume schaffen, die mehr können als ein Existenzminimum abzudecken, die smart sind, weil sie mehr sind als die minimalste Wohnungsversorgung“, ist Heindl überzeugt.

Ostermayer ergänzt: „All das – von der funktionalen Durchmischung, der guten Versorgung mit Infrastruktur, der öffentlichen Verkehrserschließung bis hin zu architektonisch, ökologisch und sozial qualitätsvollen Gebäuden – zeichnet eine nachhaltige Stadt aus. Gute Architektur ist für mich Kunst, innovativ angewandt an die funktionale Aufgabe.“ Seifz beobachtet seit Jahren, dass gute Architektur vor allem dann entsteht, wenn bestimmte Herausforderungen oder Zwänge die Planer zu kreativen Lösungen anhalten: „Insofern können ökologische Vorgaben hinsichtlich Flächeneinsparung, Mobilität oder auch Wiederverwendbarkeit der Baustoffe nicht nur nachhaltigere, sondern auch formal spannendere Bauten ergeben.“ Fachmarktzentren oder Supermärkte auf der grünen Wiese hingegen fallen für Seifz unter „Wegwerfarchitektur“ – die eigentlich schleunigst entsorgt werden müssten.



Foto: Katharina Gosow

GABU HEINDL
ist Architektin in Wien und hat eine Gastprofessur an der Sheffield University in Großbritannien.



Foto: Sozialbau

JOSEF OSTERMAYER
ist Generaldirektor der Sozialbau AG.



Foto: Heidrun Schögl

REINHARD SEISS
ist Raumplaner und Fachpublizist, Autor des Films „Häuser für Menschen. Humaner Wohnbau in Österreich“ und arbeitet aktuell an einem Film zum Thema Verkehrswende.