

BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung

Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Endbericht

**Raimund Gutmann
Thomas Pletzer
Paul Schweizer**

Auftragnehmer

bautänzer architektennetzwerk
Paul Schweizer Thomas Pletzer OEG
Hellbrunner Straße 3/8
5020 Salzburg
Tel./Fax 0043(0)662 82 77 50
E-Mail psw@salzburg.co.at

Salzburg, Dezember 2003



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie
Gefördert vom Land Salzburg - Abteilung 10 für Wohnbauförderung

Projektteam

Planung

DI Paul Schweizer
(Projektleitung)
DI Thomas Pletzer

Sozialwissenschaft

wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann
Mitarbeit:
Mag. Sabine Gruber

Bestandsaufnahmen/Bewertung

DI Paul Raspotnig
Mitarbeit:
DI Gerhard Wallner

Kooperationspartner

Satz/Druck Leitfaden, Beratung

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR)

Beratung

Salzburger Gemeindeverband

Mit vielen Dank an die Salzburger Projektgemeinden für das Interesse und die
vorbildliche Kooperation:

Altenmarkt im Pongau
Bürmoos
Elixhausen

Teil C

INHALT

Vorwort

A Aufgabe

A1 Worum geht es?

A2 Wer ist angesprochen

A3 Was leistet ein Gemeindeprojekt?

B Handbuch

B1 Projektumsetzung

B2 Projektbausteine

B3 Projektorganisation

B4 Projektevaluierung

C Formulare, Muster

Vorwort

Das Vorwort wird im Zuge der Publikation eingefügt.



A Aufgabe

A 1 Worum geht es?

Entwicklungsreserven von Einfamilienhaus-Siedlungen nutzen

Einfamilienhaus-Siedlungen der Nachkriegs- und „Wirtschaftswunder-Zeit“ erleben derzeit in vielen Gemeinden Österreichs einen Nutzungswandel und stehen vielfach auch zur Sanierung an. Nicht wenige der Einfamilienhäuser entsprechen den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels heute nicht mehr. Trends wie Überalterung, Zunahme der Single-Haushalte, neue Partnerschafts- und Arbeitsmodelle gehen auch am „Einfamilienhaus im Grünen“ nicht spurlos vorbei, - und lassen zukünftig durchaus auch Verwertungsprobleme für diese Siedlungsform erwarten.

Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass der Wunsch der Österreicherinnen und Österreicher nach dem freistehenden Einfamilienhaus im Grünen ungebrochen stark ist, was zahlreiche Studien über Wohnwünsche immer wieder übereinstimmend belegen.

Mit Blick auf die drohende „Zersiedelung“ und ihre infrastrukturellen Folgekosten ist dieser Wohnwunsch aus raumplanerischer, ökologischer aber auch sozialstruktureller Sicht für die Zukunft durchaus als Problem zu sehen. Neue Überlegungen im Umgang mit diesen Wohnbedürfnissen sind daher dringend notwendig.

Für die Gemeinden heißt das insbesondere eine Begrenzung der Neuerschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie ein an den „Nachhaltigkeitszielen“ orientiertes Flächenmanagement.



(Salzburger Nachrichten, 14. 11. 2003, S. 6)

An dieser Stelle soll jedoch keine Wertediskussion über das Einfamilienhaus geführt und auch nicht über die zweifelsfreien Defizite von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten gesprochen, sondern das Augenmerk auf deren Potenziale und mögliche Weiterentwicklung gelegt werden.

Die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Infrastruktur und Technologie (BMVIT) 2003 erstellte Studie „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ hat am Beispiel von 3 untersuchten Siedlungsgebieten aufgezeigt, dass in Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er- bis 70er-Jahre erhebliche Wohnraum-Reserven ste-

cken – und dies sogar unter Beibehaltung des Szenarios „Trendfortführung“. Trendfortführung bedeutet nichts anderes als die Weiterentwicklung eines Siedlungsgebietes unter weitgehender Beibehaltung der bestehenden Bebauungsstruktur und ohne Neuausweisung von Baugründen.

Die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in den älteren Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten zu schaffen, ohne dabei neues Bauland zu erschließen („Bau-Land-Gewinn“), ist somit grundsätzlich gegeben. Für die Gemeinden stellt dies eine Chance dar, Entwicklungen in diesen Siedlungsgebieten gezielt zu lenken.

Bei zunehmend prekärer werdenden Haushalten auf allen Ebenen der öffentlichen Verwaltung wie auch dem immer knapper werdenden Raumangebot ist es daher ökologisch wie wirtschaftlich sinnvoll, bestehende Siedlungsgebiete auf ihre möglichen Potenziale und ihre jeweilige Weiterentwicklung einzuschätzen.

Außerdem zwingt der gesellschaftliche Strukturwandel mit seinen geänderten Haushaltsformen viele Gemeinden das örtliche Wohnungsangebot zu überdenken bzw. selbst verstärkt aktiv zu werden und neue Angebote zu unterstützen. Nur damit ist es möglich, die Abwanderung bestimmter, zumeist junger und dynamischer gesellschaftlicher Gruppen zu verhindern. Auch für das künftige Wohnen der Alten und Hochbetagten braucht es neue Lösungen, um die Nachfrage nach teuren Seniorenheim-Plätzen möglichst gering zu halten.

A 2 Wer ist angesprochen?

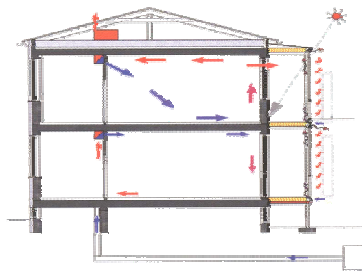
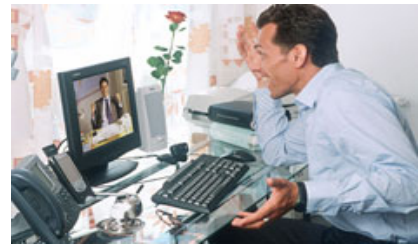
Gewinn für Hauseigentümer und die Gemeinde

Maßnahmen des Flächensparens und der Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen können nicht planerisch „erzwungen“ werden, sondern hängen von der Verfügbarkeit der Grundstücke und Häuser ab. Erfolg versprechend sind sie nur, wenn es gelingt, die Hauseigentümer/innen bzw. Bürger unmittelbar anzusprechen, indem ihnen Hilfestellungen zur Verbesserung der eigenen Wohnsituation angeboten werden.

Welche Interessen und Bedürfnisse sind also zu berücksichtigen und welche Motive können im Hinblick auf eine Veränderung eine Rolle spielen?

Interessen und Motive von Hauseigentümern?

- **Raumangebot** und/oder **Raumaufteilung** sind nicht mehr zeitgemäß,
- der Haushalt muss sich an eine **neue Lebensphase** anpassen oder ein Haushalt der Jungfamilie kommt hinzu („**Mehrgenerationen-Wohnen**“),
- die **Betreubarkeit im Alter** oder bei Behinderung muss hergestellt werden,
- die Einrichtung eines **Arbeitsplatzes zu Hause** (Home-Office etc.) wird immer häufiger notwendig
- gezieltes **Energiesparen** wird zunehmend auch wirtschaftlich interessant und
- last not least stellt eine zeitgemäße Wohnimmobilie auch eine **Wertsteigerung** bzw. eine Investition in die Zukunft dar.

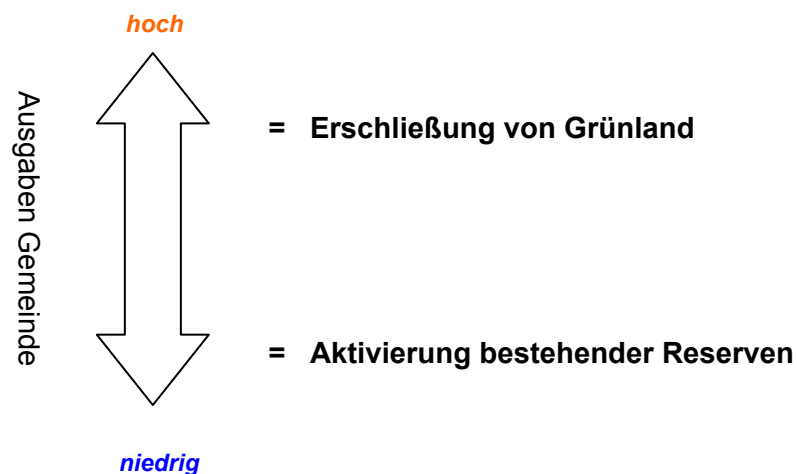


Interessen der Gemeinde?

- Bestehende Baustrukturen könnten besser genutzt und damit **Grund und Boden gespart** werden, was der **Erhaltung unserer Landschaft** dient
- keine oder auch nur geringere Ausweitungen von Einfamilienhaus-Siedlungen bedeuten **weniger Erschließungs- und Instandhaltungskosten** bei Straßen, Kanal etc.,
- durch Modernisierung, Anpassung oder Erweiterung im Bestand können Angebote **zeitgemäßen Wohnens** bereitgestellt werden und
- insgesamt kann durch die Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen der **Einwohnerstand** gehalten oder gar gesteigert werden.



Untersuchungen zeigen, dass Gemeinden durch die optimierte Nutzung der Bestandsinfrastruktur sogar in Form der Gebühren (Kanal und Wasser) Geld verdienen. Neuerschließungen sind immer mit finanziellen Verlusten verbunden. Gelingt es einer Gemeinde mit geschickten Strategien Baulandreserven in bestehenden Siedlungsgebieten zu aktivieren, kann dies eine Gewinnsituation bedeuten.



Die privaten Interessen von Hauseigentümern und das öffentliche Interesse der Gemeinde müssen nicht im Widerspruch stehen. Gewinnen können beide – Hauseigentümer und/oder deren Erben sowie auch das Gemeinwohl!

A 3 Was leistet ein Gemeindeprojekt? Ziele, Umfang und mögliche Ergebnisse

Ein „Projekt“ muss von der routinemäßigen Gemeindearbeit deutlich abgegrenzt werden. Projekte definieren sich als zeitlich begrenzte, komplexe und neuartige Aufgabenstellungen, die klare Ziele verfolgen, festgelegte Ressourcen zur Verfügung haben und in Teamarbeit durchgeführt werden.

Modellhafte Projekte zum Um- und Ausbau von Einfamilienhaus-Siedlungen dienen dazu, deren Potenziale und Reserven zu erkennen, um die bauliche Entwicklung einer Gemeinde auch dort bewusster gestalten zu können. Sie können insofern als wichtiger Teil jeder Gemeindeentwicklung verstanden werden, da sie sowohl für die Bewohner/innen in den Einfamilienhäusern als auch für die Gemeinde einen geeigneten Rahmen schaffen, sich den gegebenen Veränderungen zu stellen und die eigene Entwicklung in eine gewünschte Richtung zu lenken.

Derartige Projekte sind daher auch ein Stück Zukunftsplanung – für die Gemeinde ebenso wie für die Hauseigentümer/innen. Baumaßnahmen können so vorausschauend und nicht nur auf den Anlass bezogen behandelt werden. Auch Infrastrukturentscheide müssen damit nicht, wie zumeist üblich, nur bezogen auf einen Anlass gefällt werden. Das Motto heißt deshalb auch hier: **Entwicklungen nicht „erleiden“, sondern erkennen und – im Sinne der Nachhaltigkeit – gezielt lenken!**



Die Untersuchung einzelner Einfamilienhaus-Siedlungen im Hinblick auf ihre Potenziale soll den Gemeinden eine Hilfestellung bezüglich zukünftiger Entwicklungsszenarien (Leitbilder, bauliche Entwicklung) liefern. Im Vordergrund steht die Optimierung der Nutzung bestehender Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete, da sich in Untersuchungen gezeigt hat, dass hier erhebliche Reserven stecken. Eigene Projekte sollen die Gemeinden in die Lage versetzen, diese Potenziale zu erkennen, zu steuern und auch zu nutzen. Die Gemeinden können mit derartigen Projekten beispielhaft zeigen, wie mit klugen organisatorischen Konzepten bei geringem öffentlichem Kostenaufwand nachhaltige Wirkungen erzielt werden können.