

Club of Vienna (Hg.)

# GENUG GEBAUT?

Alternativen zum Flächenverbrauch

mandelbaum *kritik & utopie*

Gedruckt mit Unterstützung von



© mandelbaum *kritik & utopie*, wien 2024  
alle Rechte vorbehalten

Satz: Bernhard Amanshauser  
Umschlag: Martin Birkner  
Druck: Primerate, Budapest

# Inhaltsverzeichnis

- ROBERT KRASSER  
7 Vorwort
- HARALD FREY  
II Einleitung: Genug gebaut! Trendumkehr und Alternativen
- GERLIND WEBER  
17 Österreich ist gebaut! – Ein Weckruf an die Raumplanung
- HERMANN KNOFLACHER  
40 Stärkung von Orts- und Stadtkernen – oder Schwächung? Eine Fallanalyse
- BETTINA URBANEK UND MAXIMILIAN FREY  
58 Land der Berge, Land der Alpenverbauung
- ANTONIA ELISABETH SCHNEIDER  
81 Wer baut hier für wen? Übersicht über die Wiener Neubauproduktion 2018–2021
- DANIEL FUHRHOP  
104 Vom Bauverbot zum unsichtbaren Wohnraum: Alternativen zur Bauwut

- HARALD DEINSBERGER-DEINSWEGER  
123 Qualität statt Quantität. Bauen nach menschlichen  
Bedürfnissen
- ULRICH PONT  
155 Innovative Technologien der Bestandsoptimierung
- 189 Autor:innenverzeichnis

Robert Krasser

## Vorwort

Die größte Herausforderung des 21. Jahrhunderts liegt in der Innenentwicklung unserer Städte und deren Baubestand klug zu nutzen. Eine gemischte Nutzung bei moderater Bau- dichte ist der Schlüssel zu lebenswerteren Städten – ein Kon- zept, das Christopher Alexander in „A Pattern Language“ (1977) anschaulich beschreibt. Durch eine schrittweise, behutsame Weiterentwicklung des Bestands von innen nach außen lässt sich ein bedeutender Beitrag zur Ressourcenschonung leisten.

Trotz des seit Jahrzehnten bekannten Fachwissens wird weiterhin Boden versiegelt, oft unter dem Deckmantel von Greenwashings. Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese, weit entfernt von Orts- und Stadtkernen, werden als nachhaltig ver- marktet, weil sie den Passivhaus-Standard erfüllen, und die da- für nötigen zwei Autos als klimafreundliche Elektrofahrzeuge schöngeredet werden.

Die Bauindustrie hat natürlich ein Interesse daran, mög- lichst viel zu bauen und zu verkaufen. Doch wir stellen uns nicht die richtigen Fragen: Was bedeutet echte Nachhaltigkeit? Eine Erhebung in Deutschland zeigt, dass Sanierungen, Um- und Anbauten nicht nur Boden schützen, sondern auch die klein- teilige Bauwirtschaft unterstützen, während große Neubausied- lungen meist von großen Generalbaufirmen errichtet werden. Zu diesem Zweck habe ich im Rahmen meiner Arbeit beim SIR - Salzburger Institut für Raumordnung eine einfache Pri-

oritätenliste, eine Art Rezept, erstellt, die die wesentlichen Fragen für wirklich nachhaltiges Bauen in den Vordergrund stellt. Diese Liste nutze ich zur Beurteilung neuer Bauvorhaben und möchte sie gerne hier vorstellen:

### **1. Priorität: Bestand sanieren und optimieren**

8 Bevor neu gebaut wird, sollten zunächst folgende Fragen geklärt werden: Kann ein bestehendes Gebäude gemietet oder gekauft werden? Kann es befristet getauscht werden? Gibt es andere soziale Nutzungsformen? Auch eine interne Neuorganisation mit neuen platzsparenden Einbaumöbeln, wie sie in japanischen Wohnungen zu finden sind, könnte eine Lösung sein, um nicht gleich neu zu bauen. Zuletzt kann man das Problem auch „aussitzen“, umgangssprachlich „umigfretten“. Ein Abbruch und Neubau einer Baustruktur sollte nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn ein bestehendes Gebäude nicht mehr instandsetzbar ist. Häufig wird dabei lediglich der niedrigere Energieverbrauch des neuen Gebäudes als Argument angeführt, ohne die graue Energie zu berücksichtigen, die für Abriss und Neubau aufgewendet werden muss.

Falls jedoch trotz aller Bemühungen der Altbestand nicht erhalten werden kann und ein Neubau unvermeidlich ist, sollte die folgende Prioritätenliste in der angegebenen Reihenfolge beachtet werden.

### **2. Priorität: Am richtigen Standort (neu) bauen**

Es ist entscheidend, bevorzugt an Standorten zu bauen, an denen bereits Gebäude stehen oder gestanden haben (Nachverdichtung), da die vorhandene Infrastruktur genutzt und die Bodenversiegelung minimiert wird. Innenentwicklung sollte stets Vorrang vor Außenentwicklung haben, um Orts- und Stadt-

kerne zu beleben. Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind dabei besonders zu bevorzugen.

### **3. Priorität: Sparsames und flexibles Raumprogramm**

Nutzungsneutral zu bauen ist entscheidend, das heißt, Gebäude so zu gestalten, dass sie im Laufe der Zeit – oft über Jahrzehnte hinweg – flexibel für neue Nutzungen umgewandelt werden können. Dabei sollten unnötige Flächen vermieden und Elemente wie höhere Raumhöhen, stabilere Wände sowie kleinformatische Ziegel anstelle von Betonbauten berücksichtigt werden, um die Umbaufähigkeit zu erleichtern. Ein gelungenes Beispiel hierfür sind die Gründerzeitbauten, die im letzten Jahrhundert vielfältigste Nutzungen ermöglicht haben.

9

### **4. Priorität: Objektiv schön, dauerhaft und wertig bauen**

Schöne Gebäude aus dauerhaften und wertigen Materialien wie Naturstein oder Ziegel haben längere Lebenszyklen und behalten ihren Wert über einen langen Zeitraum. Also: Schönheit = Nachhaltigkeit!

### **5. Priorität: Baulicher Schutz**

Der bauliche Schutz eines Gebäudes ist von großer Bedeutung. Zum Beispiel spart das Aneinanderbauen von Gebäuden an der Grundstücksgrenze nicht nur Platz, sondern minimiert auch Wärmeverluste. Ein einfaches Vordach oder ein großkroniger Laubbaum vor einem Fenster kann zudem vor Überhitzung schützen und eine Klimaanlage ersetzen, während im Winter die flache Sonne durchscheint.

## **6. Priorität: Nur absolut notwendige Gebäudetechnik**

Der Grundsatz lautet: „Alles, was nicht klug geplant ist, muss nachträglich technisch korrigiert werden.“ Daher sollte nur einfache, wartungsarme Gebäudetechnik nach dem Prinzip der „intermediate technology“ eingesetzt werden, wie etwa Querlüftung und handbedienbare Fensterläden. Ein gelungenes Beispiel dafür ist das Bürohaus 2226 in Lustenau. Durch die wärmespeichernden, dicken Ziegelwände und die dreifach-verglasten Fenster bleibt das Gebäude 365 Tage im Jahr ohne Heizung konstant bei Temperaturen zwischen 22 und 26 Grad.

10

## **7. Priorität: Verbesserungen durch technische Maßnahmen**

Erst wenn alle oben angeführten Möglichkeiten und Prinzipien bis zur sechsten Priorität ausgeschöpft und berücksichtigt wurden, sollten technische Maßnahmen wie Heizung, Klimaanlage oder weitere Haustechnik in Betracht gezogen werden.

Die Zukunft des Bauens liegt in der intelligenten Nutzung und Optimierung bestehender Strukturen. Anstatt neue Gebäude von geringerer Qualität, fragwürdiger Ästhetik und übermäßiger Technik zu errichten, sollten wir uns auf die Pflege und Anpassung des Bestands konzentrieren. Dies ist nicht nur nachhaltiger, sondern auch ökonomisch und sozial sinnvoller. Sollte ein Neubau dennoch unvermeidlich sein, können die oben genannten Prioritäten eine Hilfestellung bieten. Denn das nachhaltigste Gebäude ist letztlich jenes, das nie gebaut wird!

Harald Frey

## Einleitung: Genug gebaut! Trendumkehr und Alternativen

Mit knapper werdenden (Boden-)Ressourcen wird der Ruf nach einem Ende der Verbauung Österreichs immer lauter. Zwar beschäftigt sich die Raumplanung als wissenschaftliche Disziplin schon seit Jahrzehnten mit den Konsequenzen von Zersiedelung und Bodenverbrauch, die Praxis von Widmungspolitik und Finanzströmen stabilisieren und verstärken jedoch den am Wachstum orientierten Handlungspfad. Der Bodenverbrauch steigt im Durchschnitt mehr als doppelt so schnell wie die Bevölkerungszahl, alle zehn Jahre verbauen wir die Fläche Wiens. Verbindliche Reduktionsziele fehlen. So wurde in der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes etwa bereits 2002 beschlossen, dass ab 2010 nur noch maximal 2,5 Hektar pro Tag verbraucht werden dürften. Ein Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt jedoch, dass dieses Ziel weit verfehlt wurde: nämlich seit 2010 um insgesamt über 42.000 Hektar. Im Jahr 2022 lag Österreich mit 13 Hektar täglich über dem Fünffachen des Zielwertes. Verkehrsflächen machen dabei rund 36 Prozent des gesamten Bodenverbrauchs in Österreich aus. Gleichzeitig stehen viele Gebäude leer oder werden nur schlecht genutzt. Österreichweit beträgt der Leerstand laut Umweltbundesamt 500 Millionen Quadratmeter Gebäudenutzfläche.

12 Zu dem Thema erschien bereits 2015 das Buch „Verbiere das Bauen“, 2020 in einer erweiterten Auflage. Der Autor Daniel Fuhrhop betont darin, dass Neubauen oft mit Verschwendung und Prestigesucht verbunden, grundsätzlich teuer und oft unwirtschaftlich ist; es schadet der Umwelt und fördert die soziale Spaltung unserer Städte. Möglichkeiten, Neubau überflüssig zu machen, indem wir die Bestandsinfrastruktur intelligenter und effizienter nutzen, sieht er gemäß dem Motto „Umbau statt Neubau“ einige. In der Zwischenzeit engagieren sich immer mehr Architekt:innen, Städtebauer:innen, Raumplaner:innen und Verkehrsplaner:innen, aber auch Frauen und Männer anderer Disziplinen aus Wissenschaft und Praxis, die Bestandsressourcen besser zu nutzen. Die Innenentwicklung von Dörfern und Städte soll dem weiter steigenden Ressourcenverbrauch entgegenwirken.

Aus der Geschichte und dem Wirken des Club of Vienna ist die Auseinandersetzung mit dem Thema naheliegend. Die Veranstaltung „Genug gebaut!“, abgehalten am 1. Dezember 2022, auf die dieser Sammelband zurückgeht, resultiert aus dem konsequenten Weiterdenken der Grenzen des Wachstums und ihrer Bedeutung auf unser Wirtschaften, unsere Lebensstile und unser Alltagshandeln. Von den Symptomen von Landschaftszerstörung, Flächenversiegelung und Leerstand ausgehend, verfolgt der Club of Vienna das Ziel, die Ursachen und dahinterliegenden Wachstumszwänge aufzuzeigen.

Im Rahmen dieser eintägigen Veranstaltung wurden zahlreiche Alternativen zum „Wachstumszwang des Bauens“ aufgezeigt und durchaus kontroversiell diskutiert. Kritische Vertreter:innen der involvierten Fachdisziplinen und engagierte Bürger:innen haben anhand von nachvollziehbaren Beispielen gezeigt, wie sich die etablierte Pfadabhängigkeit verändern lässt und damit gleichzeitig lebendige Strukturen gestaltet werden können.

Im ersten Beitrag behandelt Gerlind Weber die verfassungsrechtlichen Grundlagen der Raumordnung, die seit nunmehr 65 Jahren darauf abzielen, ökonomisches Wachstum in den Räumen anzuregen und die daraus erwachsenden Raumansprüche auf der „grünen Wiese“ zu verorten. Sie plädiert dafür, dass die verfassungsrechtlichen Grundlagen den Zeiterfordernissen entsprechend modifiziert werden und das Planungsgeschehen auf die bereits bebauten Gebiete umgelenkt wird. Es sollen Eingriffe in die bestehende Hoch- und Tiefbausubstanz im Sinne der Klimawandelanpassung, der Energieziele, der Wiederherstellung von mehr Grün auch auf privaten Flächen und der Eröffnung von Eintrittsrechten der öffentlichen Hand bei bestimmten Eigentümer:innen verfassungsrechtlich möglich werden.

13

Auch Hermann Knoflacher beschäftigt sich mit den gesetzlichen Grundlagen der Raumplanung. Als Beispiel zieht er das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz heran und erläutert dessen Leitbilder. Ergänzend dazu stellt er die Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne vor. Diese Grundlagen werden im Weiteren dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2030+ Klosterneuburg und den darin vorgesehenen Maßnahmen für die Ortskernentwicklung von Maria Gugging gegenübergestellt – die im Grunde das Gegenteil von dem darstellen, was in den gesetzlichen Leitbildern und den Empfehlungen der ÖROK festgehalten ist, für Knoflacher ein Ausdruck von Willkür und Planungsversagen.

Im Weiteren problematisieren Bettina Urbanek und Maximilian Frey den generell hohen Flächenverbrauch, der zwischen 2019 und 2021 im Schnitt bei 11,5 Hektar pro Tag lag, wovon 40 Prozent dauerhaft versiegelt wurden. Und obwohl schon seit 2002 ein maximaler Bodenverbrauch von 2,5 Hek-

tar pro Tag als Nachhaltigkeitsziel festgelegt wurde, steht dessen Umsetzung nach wie vor aus. Aktuelle Großprojekte verdeutlichen den ungebrochenen Trend in Österreich, wozu auch der Ausbau von Energieinfrastruktur zählt. Ausführlich gehen sie auf den geplanten Ausbau des Tiroler Kraftwerks Kaunertal zu einer Kraftwerkskette ein, das rund 6,3 Hektar wertvolle Moorflächen überfluten und ein einzigartiges Hochtal zerstören würde, und zeigen Alternativen auf, wie der dadurch zu gewinnende Strom durch andere Quelle erzeugt werden kann.

14 Antonia Schneider stellt eine Studie vor, in der der Wohnungsboom in Wien zwischen 2018 und 2021 untersucht wurde. Im Beitrag wird auf verschiedene Neubauprojekte bzw. Wohneinheiten hinsichtlich ihrer Wohnrechtsform und Förderung eingegangen sowie ihre räumliche Verteilung innerhalb Wiens dargestellt. Die Analyse der Bauträger zeigt eine deutliche Polarisierung zwischen vielen kleinen und einer Handvoll großer Bauträger, die teilweise auch außerhalb ihrer klassischen Marktsegmente agieren, das heißt, gewerbliche Bauträger können genauso geförderte Mietwohnungen errichten wie gemeinnützige Bauträger freifinanzierte Eigentumswohnungen. Weiters geht sie auch auf die Käufer:innenstruktur ein und hält fest, dass zwar Käufer:innen von Eigentumswohnungen überwiegend natürliche Personen sind, sich aber gleichzeitig die immense Bedeutung von größeren Investoren zeigt, die fast ein Fünftel der im Untersuchungszeitraum errichteten Wohneinheiten erwarben.

Daniel Fuhrhop beschäftigt sich im Anschluss mit „unsichtbarem Wohnraum“, dessen Aktivierung er als unverzichtbaren Teil der „Wohnwende“ sieht, da die durch Neubau entstehenden Treibhausgase für das Klima katastrophal seien. Unter unsichtbarem Wohnraum versteht man Zimmer und Räume, die bisher in Häusern oder Wohnungen nicht genutzt werden. Das

betrifft vor allem ältere Menschen, die nach Auszug der Kinder allein auf großer Fläche wohnen. Fuhrhop beschreibt Maßnahmen wie „Wohnen für Hilfe“, Umbauten oder Vermittlung von Sozialmieter:innen, um unsichtbaren Wohnraum für Wohnungssuchende nutzbar zu machen, und berichtet über Erfahrungen, die man in Städten und anderen Ländern damit bereits gemacht hat.

Harald Deinsberger-Deinsweger beschäftigt sich mit den humanen und sozialen Qualitäten von Wohngebäuden und Siedlungen. Ein Bauen wider die menschlichen Bedürfnisse geht stets mit unvorteilhaften Konsequenzen einher. Und dies nicht bloß aus Sicht der Betroffenen, die aufgrund von Isolation und fehlender Möglichkeit von Aneignungsräumen zu Depressionen oder Burnout neigen können, sondern auch in gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht. Unerwünschte Phänomene wie Zersiedelung, erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Leerstand haben meist (auch) wohnpsychologische Ursachen. Gleichzeitig zeigt Deinberger-Deinsweger auf, dass menschengerechtes Bauen letztendlich zugleich auch ökologisches Bauen bedeutet.

Abschließend beschäftigt sich Ulrich Pont mit innovativen Technologien, die eingesetzt werden können, um den Gebäudebestand „klimafit“ zu machen. Dabei steht der sensible Altbaubestand im Mittelpunkt, dessen Erhaltung als kulturelles Erbe für das Erscheinungsbild von Altstädten eine wichtige Rolle spielt. Allerdings besteht ein Zielkonflikt zwischen Bestandsschutz bzw. der Erhaltung des gebauten kulturellen Erbes und den Zielen der Energieeffizienz. Pont stellt einige innovative Technologien vor, wie zum Beispiel die Optimierung von Kastenfenstern, die den Altbestand auf ein hohes Level energetischer Performance entsprechend den heutigen Erfordernissen der Nutzer:innen bringen.

Wir hoffen, mit diesem Sammelband einen Beitrag zur Diskussion über notwendige Korrekturen von Fehlentwicklungen und Optionen für Neuorientierungen leisten zu können.