

4. November 2021

**POSITIONSPAPIER
der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten,
beschlossen am 04.11.2021 durch den Kammervorstand**

**Ausschuss Wohnbau Steiermark
POSITIONSPAPIER WOHNBAU**

PRÄAMBEL

Jede Gesellschaft, die für sich in Anspruch nimmt, entwickelt zu sein, muss in bester Weise für die Sicherung der Grund- und Menschenrechte sorgen.

Der folgende Text beschäftigt sich mit dem Grundrecht auf angemessenes Wohnen und dessen Implikationen. Wohnen, Arbeiten und Freizeit sind Lebensbereiche, die ideell und instrumentell miteinander verwoben sind. In dörflichem und urbanem Rahmen bilden sie ein untrennbares räumliches Geflecht, dessen Qualitäten soziales Geschehen beeinflussen und unmittelbar auf das Wohlbefinden der Menschen wirken. Wohnbau macht den überwiegenden Großteil des Baugeschehens aus. Das Streben nach Nachhaltigkeit – sowohl ökologischer Nachhaltigkeit (die über den Nachweis von Wärmedämmung und Heizwärmebedarf weit hinausgeht) als auch sozialer Nachhaltigkeit muss daher Grundlage all unserer Überlegungen sein, und zieht sich durch alle im Folgenden beschriebenen Themenschwerpunkte.

Wir haben das untenstehende Positionspapier erarbeitet, welches die grundlegenden Lebensthemen Wohnen-Arbeiten-Freizeit in ihrer räumlichen Materialisierung darlegt, um Handlungsschwerpunkte, Maßnahmen und Aktivitäten zu benennen, die als Grundlage für Gespräche und Kooperationen mit Bevölkerung, Politik, Verwaltung und Investor:innen dienen sollen.

WOHNEN ALS GRUNDRECHT – BEDARFSGERECHT UND LEISTBAR

Wohnen ist nicht nur Konsumgut oder Investitionsobjekt, sondern ein Grundrecht, dessen bedarfsgerechte Befriedigung einen wesentlichen Faktor für das Zusammenleben unserer Gesellschaft darstellt. Gleichzeitig ist aber Wohnen derzeit für viele der mit Abstand größte Kostenfaktor des täglichen Lebens: Die Kosten für Wohnraum sind in den letzten Jahrzehnten weit stärker gestiegen als Löhne und Gehälter.

Die Grundlage für Planungsentscheidungen von Bauträgern ist oft nicht der reelle Bedarf an Wohnraum. Geplant und gebaut wird auch für einen Markt, der nicht aus Wohnungssuchenden besteht, sondern aus potentiellen Investoren und Käufern.

Ziele/Maßnahmen

- *Leerstanderhebungen und Bedarfsanalysen, sowie gegebenenfalls Abgaben bzw. steuerliche Maßnahmen zur Leerstandmobilisierung*
- *Sanierungsförderungen (mit flexibleren Kriterien, aber ganzheitlicher Betrachtung) zur Attraktivierung von leerstehendem Wohnraum*
- *Unterstützung bei der Befundung von Altbestand*
- *Ausbau bzw. Attraktivierung der Flächenwidmungen für geförderten oder sozialen Wohnbau*
- *Forcierung des kommunalen Wohnbaus*
- *Grundstücksreserven der öffentlichen Hand*

WOHNBAU UND RAUMORDNUNG: VORRANG DER INNENENTWICKLUNG

Es gibt keinen richtigen Wohnbau am falschen Grundstück.

Die Grundlage einer gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklung unserer Dörfer und Städte wird durch das Angebot an qualitativem Wohnbau gelegt. Die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen in räumlicher Nähe zu Wohnungen, wie zum Beispiel öffentliche Einrichtungen, Arbeitsplätze, Dienstleistungen, Freiflächen, generell humane Außen- und Straßenräume, bilden die Grundlage für ein angemessenes Wohnumfeld im 21. Jahrhundert.

Fortschreitende Zersiedlung bereitet nicht nur durch die damit einhergehende Flächenversiegelung große Probleme: Sie macht auch die Bereitstellung von Infrastruktur im Nahbereich des Wohnumfeldes sowie die Versorgung mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) wesentlich schwieriger, wenn nicht nahezu unmöglich.

Ziele/Maßnahmen

- *Stärkung der Ortskerne, Erhaltung von klaren Siedlungsgrenzen, wo noch vorhanden.*
- *Stärkung der übergeordneten Raumplanung, damit diese ihre Verantwortung wahrnehmen kann*
- *Schaffung einer nationalen Raumordnungsrichtlinie*
- *Verlagerung von Raumordnungsagenden von den Gemeinden hin z. B. zur Ebene des Regionalmanagements, um Grundstückspools bzw. den erforderlichen Flächen- und Finanzausgleich zwischen Gemeinden zu ermöglichen.*
- *Öffnung der Förderung für Ortskernsanierungen auch für Private bzw. Baugruppen*
- *In allen Instrumenten vom räumlichen Leitbild bis zur Bebauungsplanung sind Mischnutzungszone zu ermöglichen (z. B. Festschreiben größerer Geschosshöhe im EG).*

QUARTIERSENTWICKLUNG

Anstelle von Einzelbebauungen oder Bebauungsplänen für einzelne Baufelder muss das Ziel das (Weiter)Entwickeln von Siedlungen oder Stadtteilen mit entsprechenden Freiräumen sein. Nicht das Objekt oder das einzelne Baufeld steht im Fokus, sondern immer die Schaffung gesamtheitlich geplanter Qualitäten, die auch das Sozialleben fördern. Fragen der Infrastruktur und der Mobilität sind dabei von Anfang an mitzudenken.

Sanierung und Revitalisierung haben behutsam und ressourcenschonend zu erfolgen. Die Stadt, der Ort ist "Wohnzimmer aller". D. h. alle raumbildenden Elemente müssen den zu formulierenden Qualitätsstandards genügen und sind in diesem Sinne nicht ausschließlich privat.

Quartiersentwicklung, die nachhaltig, zukunftstauglich und in der Lage sein soll, sich auch an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, bedarf interdisziplinärer Forschung, Vorbereitung, Planung und Begleitung.

Ziele/Maßnahmen

- *Einforderung bzw. Förderung der Befundung von Bestandsquartieren nach gesamtgesellschaftlichen Kriterien*
- *Interdisziplinäre Planung und Begleitung hat Grundlage der Quartiersentwicklung zu sein*
- *Funktionsdurchmischung, Freiraumangebot und Verkehrsanbindung muss bei jeder Stadt- oder Ortsentwicklung von Anfang an mitgeplant werden*
- *Einbeziehung externer Fachleute bei der Erstellung von Leitbildern und Bebauungsplänen*
- *Wettbewerbsverfahren bei Stadtteilentwicklungen und Bebauungsplänen ab einer zu definierenden Größe.*

FREIRÄUME

Unbebaute Landschaft und Freiraum innerhalb klarer Siedlungsgrenzen ergänzen und stärken einander. Die ökologischen Qualitäten stehen für beide im Vordergrund: Erhöhung der Biodiversität, Schutz des Bodens, Sicherung des Wasserhaushaltes, Reinhaltung der Luft, Verbesserung des Kleinklimas.

Lebenswertes Wohnen braucht Freiraum: Nicht nur die Schaffung wohnungsbezogener Freiräume für alle Wohnungen, auch wohnungsnah allgemeine Freiräume sind essentiell. Letztere sollen weitgehend nutzungs offen und konsumfrei sei, sowie Kommunikation und Begegnung anregen, sodass die Realisierung unterschiedlicher Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen der Benutzer:innen möglich ist. Unverwechselbare Orte stärken die Identifikation der Nutzer:innen mit ihrem Wohnumfeld.

Ziele/Maßnahmen

- *Vielfalt an Nutzungen und Funktionen ermöglichen durch Entwicklung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Orten, die Mehrfachnutzungen und Nutzungsoffenheit ermöglichen und die Aneignung im Sinne der selbstbestimmten Veränderung für alle Nutzergruppen zulassen.*
- *Ökologische Qualität berücksichtigen durch Erhöhung der Biodiversität, Schutz des Bodens, Sicherung des Wasserhaushaltes, Reinhaltung der Luft, und Verbesserung des Kleinklimas.*
- *Für Sicherheit sorgen durch übersichtliche Wegeführung, ausreichende Beleuchtung, Schaffung belebter Orte, Sichtverbindungen und Einsehbarkeit.*
- *Projektwettbewerbe, städtebauliche Wettbewerbe und die Verankerung der Durchführung von Freiraumkonzepten im Rahmen der Siedlungsentwicklung, Förderungsrichtlinien Bebauungsplanung und Gesetzgebung unterstützen.*
- *Zweckwidmung eines ausreichenden Teils der Wohnbauförderung, der im Zuge der Bauausführung nachzuweisen ist.*

WOHNFORMEN

Lebendige Lebensräume sind attraktiv und sicher. Sie basieren auf Diversität in allen Bereichen, also der Mischung von Zonen für Wohnen, Arbeit, Infrastruktur und Freizeit, dem Mix verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Nutzer:innen unterschiedlichen Alters durch Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und sich laufend ändernder gesellschaftlicher Strukturen.

Zudem stärken "offene", also nutzungsneutrale Räume für zurzeit nicht absehbare Notwendigkeiten und/oder künftige Entwicklungen innerhalb der Quartiere deren Qualitäten langfristig. Die sich ändernde Arbeitswelt mit z. B. der erhöhten Nachfrage nach Homeoffice-Möglichkeiten, aber auch die Pandemie der letzten Jahre haben gezeigt, wie notwendig das ist.

Nicht hinterfragte „Wohnbautrends“, investorengerechte Klein(st)wohnungen und standardisierte „förderungsgerechte“ Wohnungsgrundrisse führen hingegen zu Fehlentwicklungen, die oft erst nach vielen Jahren ins öffentliche Bewusstsein treten. Baugruppen und partizipative Prozesse können zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen und innovative Lösungen aufzeigen. Dazu brauchen solche Projekte aber gleichberechtigten Zugang zur Wohnbauförderung.

Ziele/Maßnahmen

- *Das Fördersystem muss alternative Wohnformen und partizipative Projekte nicht nur zulassen, sondern aktiv unterstützen.*
- *Nutzungsmix bzw. Nicht-Wohnnutzungen für Erdgeschoßzonen müssen in Bebauungsplänen und andern Steuerungsinstrumenten festgeschrieben werden*
- *Nutzungsoffene, adaptive Raumangebote müssen auch im Fördersystem Platz finden.*

INSTRUMENTE

Die Aufgabe, Lebensräume zu gestalten, die sich positiv auf unsere Gesellschaft auswirken, verlangen nach einer stärkeren Betrachtung der immateriellen Dimension des Bauens, einer steten Sicht von außen, einer begleitenden Analyse und einer laufenden Nachjustierung bestehender Mechanismen. Um Auswirkungen - auch immaterielle - festzustellen, Anpassungsnotwendigkeiten aufzuspüren und Qualitätssteigerungsprozesse lebendig zu erhalten, bedarf es sowohl einer interdisziplinären Vernetzung von Fachwissenschaften aus Architektur und Sozialwissenschaften, als auch einer stärkeren Einbeziehung von Nutzer:innen.

Ziele/Maßnahmen

- *Interdisziplinärer Ansatz: Die Erstellung von Studien, übergeordneten Planungen, Stadtteilentwicklungskonzepten, Siedlungsleitbildern und Quartierskonzepten hat unter Einbindung von Expert:innen aus allen betroffenen Fachrichtungen zu geschehen.*
- *Leitprojekte: Ein Raum- und Stadtentwicklungsfonds zur Förderung von Forschungs- und Pilotprojekten im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau ist anzuregen.*
- *Ganzheitliche Betrachtungsweise: Orientierung an Qualitätsstandards in Förderungsmechanismen und Gesetzgebung, Einbindung von unabhängigen Fachexpert:innen in Gestaltungsgremien, Fördergremien und Gesetzgebung.*
- *Gemeinwohlbewertung: Planungen sind transparent nach ihrem positiven Beitrag zur Lebendigkeit eines Ortes/einer Stadt bzw. des Gemeinwohls zu bewerten.*
- *Gewährleistung der Qualität: Entkoppelung der Planungskosten von den Errichtungskosten.*

Mitglieder Ausschuss Wohnbau Steiermark

Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Springer (Vorsitz)
 Architekt Dipl.-Ing. Gottfried Prasenc (stv. Vorsitz)
 Architekt Dipl.-Ing. Martin Frühwirth
 Architektin Dipl.-Ing. Sandra Janser
 Architekt Dipl.-Ing. Werner Nussmüller
 Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Rasz
 Architekt Dipl.-Ing. Burkhard Schelischansky