

ÖGZ



Österreichischer
Städtebund

Das Magazin des Österreichischen Städtebundes

2/2025

Österreichische Post AG MZ 17Z041202 M
Österreichischer Städtebund, Rathaus, 1082 Wien

SCHWERPUNKT WOHNEN

Leistbar, nachhaltig, zukunftsfit

Gleis 21,
Foto: Hertha Hurnaus



mehr wien zum leben.
wienholding

mehr daheim zum wohlfühlen.



Ihr WOHNRAUM ist unsere Aufgabe.

Leistbare und qualitativ hochwertige Wohnungen schaffen: Mit der ARWAG und der GESIBA gehören zwei besonders innovative und dynamische Wohnbauträger zur Wien Holding. Zusammen errichten die beiden Unternehmen pro Jahr rund 1.500 neue Wohnungen für ein lebenswertes Wien.

www.wienholding.at





Wohnen in unseren Städten

Investitionen in leistbaren Wohnraum sind kostspielig, aber der daraus resultierende Mehrwert ist unbezahlbar.

In einer Zeit, in der die Mieten stetig steigen und der Wohnraum knapper wird, ist es wichtiger denn je, innovative und nachhaltige Lösungen zu finden. Unsere Städte wachsen, und mit ihnen wächst die Herausforderung, allen Bürgerinnen und Bürgern ein Dach über dem Kopf zu bieten, das nicht nur sicher und warm ist, sondern auch finanziell erreichbar bleibt. Leistbares Wohnen ist ein Grundrecht, und es ist die Aufgabe der Städte, dieses Recht zu schützen und zu fördern.

In dieser Ausgabe der ÖGZ zeigen wir exemplarisch, wie unsere Städte und

Gemeinden für Wohnraum sorgen, der qualitativ hochwertig und dennoch bezahlbar ist. Außerdem berichten Expertinnen und Experten über die Rolle der Stadtplanung, zukunftsfitte Bauweisen und die Bedeutung von Gemeinschaftsprojekten. Diese spannenden und vielfältigen Ansätze zeigen, wie wichtig Investitionen in den öffentlichen Wohnungsbau sind. Denn leistbares Wohnen ist kein Luxus, sondern ein fundamentaler Baustein für das Funktionieren unserer Gesellschaft und die Lebensqualität in unseren urbanen Räumen. 

Michael Ludwig
Präsident Österreichischer Städtebund

Thomas Weninger
Generalsekretär Österreichischer Städtebund

Schwerpunkt Wohnen

Leistbar, nachhaltig, zukunftsfit

12 Interview Klaus Baringer
Leistbares Wohnen braucht viele
Kraftanstrengungen

**16 KDZ – Zentrum für
Verwaltungsforschung**
Leistbares Wohnen ist Mehrwert

18 Wohnticket Innsbruck
Neue Wege in der Wohnpolitik

20 Stadt Graz
Es wohnt sich gut in Graz

22 Stadtentwicklung Salzburg
Urbane Mischnutzung

24 BONANZA Salzburg
Bestand optimal nutzen

28 Bruck an der Leitha
Forschungsprojekt SmartQ

30 Kapfenberg
Arbeitersiedlungen – quo vadis?

34 Städtebund-Veranstaltung
Wohnungsleerstand in Österreich

38 CO-HOPE-TU-Studie
CO-Housing in Krisenzeiten



Die Rauchmühle in Salzburg, S. 22

40 BOKU – Soziale Ökologie
Gesellschaftliche Teilhabe und
Zersiedlung

44 Neue Initiative
Energiearmut bekämpfen

46 VÖWG
Neue EU-Wohnungspolitik

**48 Transformation
der Bauwirtschaft**
Weiterbauen wie bisher?

50 FH Kärnten
Nachhaltige Immobilien- und
Stadtentwicklung

Magazin

52 Partizipation
Partizipatives Wohnen

53 Kulturhauptstadt 2024
Bad Ischl zieht Bilanz

56 Mobilität – TU
ÖROK-Erreichbarkeitsanalyse 2024

58 Mobilität – AIT
MOB – die Mobility Observation Box

59 Mobilität – AIT
SEED – E-Scooter-Forschung

60 Mobilität – KfV
Tempo 30 in Schutzzonen

62 Daseinsvorsorge
CIRIEC-Kongress in Costa Rica

Aktuelles aus den Städten	6
Rubrik Recht	65
Literatur	66
Finanzen	68
Zu guter Letzt	70
Vorschau	71
Impressum/Offenlegung	71

”

Ihr Weg zu einer effizienten Partnerschaft und sicheren Straßen



Bezahlte Anzeige

Unterstützung für eine zeitgemäße Verkehrsplanung in Städten und Gemeinden

Vielfältigere Mobilitätsformen benötigen eine adaptierte Verkehrsplanung

► Häufig fehlt der Plan bzw. das Wissen, wie die örtlichen Gegebenheiten für alle Verkehrsteilnehmer nachhaltig verbessert werden könnten. Ralf Larcher, CEO VITRONIC Austria, erklärt:

„Klar ist, dass ein Umdenken stattfinden muss. Weg von der Prämisse, dem Verkehrsfluss alles unterzuordnen, hin zu mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Man muss Autofahrer nicht vor den Kopf stoßen, um den öffentlichen Raum für schwächere Verkehrsteilnehmer gleichermaßen attraktiv zu gestalten.“

Um eine nachhaltige Verkehrsberuhigung im Ortsgebiet erfolgreich zu verwirklichen, ist das Einführen von Geschwindigkeitsbeschränkungen wie 30er-Zonen essenziell. Die Praxis zeigt jedoch, dass solche Begrenzungen ohne Überwachung kaum zielführend sind.

Verhaltensänderungen aufgrund von Kontrollen

Verkehrsberuhigende Maßnahmen, z. B. das Einführen von 30er-Zonen oder Begrenzungszonen, zeigen häufig nur mäßigen Erfolg. Denn dieser hängt davon ab, ob sich die Verkehrsteilnehmer auch an die

neuen Regeln halten. Wichtig zu wissen ist, dass ohne eine begleitende Verkehrsüberwachung solche Geschwindigkeitsbegrenzungen kaum zielführend sind. Ralf Larcher informiert:

„Wir Menschen sind kognitiv dahingehend geprägt, immer unsere Grenzen auszuloten. Es braucht folglich auch Kontrollen, damit sich die Verkehrsteilnehmer an neue Regeln halten.“

Der Weg zur Bewilligung, das Tempo der Verkehrsteilnehmer kontrollieren zu dürfen, kann sich für Städte und Gemeinden mühsam gestalten. Die Vorgehensweise ist nicht einfach und stellt Ortschaften, die erstmals damit konfrontiert sind, vor einige Herausforderungen. Hier bietet VITRONIC Austria tatkräftige Hilfestellungen.

VITRONIC Austria unterstützt mit Beratung und Leitfaden

Der international renommierte Verkehrsspezialist hat den Leitfaden Geschwindigkeitsüberwachung in Gemeinden zur Unterstützung erstellt, der Schritt für Schritt die optimale Vorgehensweise zu einem Kooperationsvertrag mit der jeweiligen LVA (Landesverkehrsabteilung) erklärt. Ralf Larcher bekräftigt:

„Wir möchten mit unserem Wissen möglichst viele Städte und Gemeinden unterstützen. Allein unsere führenden Experten in der Österreich-Niederlassung können in Summe über 100 Jahre Erfahrung beim Umsetzen nachhaltiger Konzepte zur Steigerung der Verkehrssicherheit vorweisen.“

Hilfestellungen in Form von Beratung und das Herstellen von Kontakten zu den entscheidenden Ansprechpartnern bei Behörden oder der Polizei zählen ebenso zum Service von VITRONIC Austria, wie die praktische Unterstützung durch erfahrene Techniker.

MEHR INFOS & KONTAKT

VITRONIC Machine Vision
Austria GmbH
ralf.larcher@vitronic.com
+43-1-2882885
www.vitronic.at





1



2



3



4



5



6

Equal Pay Day

Aktuelles

Der Equal Pay Day 2024 fiel österreichweit auf den 1. November. Ab diesem Tag arbeiten Frauen in Österreich praktisch gratis. Um auf diese Ungleichheit aufmerksam zu machen, wurden zahlreiche Verteilaktionen veranstaltet.

1. Wels

Frauenreferentin Vizebürgermeisterin Christa Raggl-Mühlberger und die städtische Frauenbeauftragte Claudia Glössl präsentierten mit Mitarbeiterinnen der Stadt Wels das Info-Material, das in Straßenaktionen, Vorträgen im FrauenBerufsZentrum Wels und in vielen Einzelgesprächen mit Frauen diskutiert wurde. Das Video wurde an drei Tagen im Welser Programm kino vor allen Vorstellungen gezeigt.

2. Klagenfurt

Frühmorgens verteilte die Frauenreferentin Stadträtin Constance Mochar gemeinsam mit dem städtischen Büro für Frauen, Chancengleichheit und Generationen beim Musilhaus Infomaterial und erreichte so viele junge Menschen auf dem Weg vom Bahnhof in die Stadt.

3. Graz

Die Verteilaktion zum Equal Pay Day vom Referat Frauen & Gleichstellung gemeinsam mit der Gleichbehandlungsanwaltschaft und dem Regionalbüro Steiermark stieß auf reges Interesse.

4. Bregenz

Politik und Verwaltung in Bregenz machten anlässlich des Equal Pay Day 2024 mit einem Infostand auf die ungleiche Bezahlung von Frauen und Männern aufmerksam und verteilten Informationsmaterial und Haushaltspläne an die Bevölkerung.

5. Linz

Das Frauenbüro der Stadt Linz verteilte an einem Stand in der Linzer Innenstadt ver-

schiedene Informationsmaterialien und Giveaways zum Thema Equal Pay an Passant:innen.

6. Wien

Um auf den Equal Pay Day aufmerksam zu machen, veranstaltete das Frauenservice Wien gemeinsam mit den ÖGB Frauen und der Arbeiterkammer am 30. 10. 2024 einen Infostand auf der Mariahilfer Straße.

Alle Informationen und detaillierte Ergebnisse zum Equal Pay Day:

www.staedtebund.gv.at/themen/frauen/equal-pay-day/

Video:

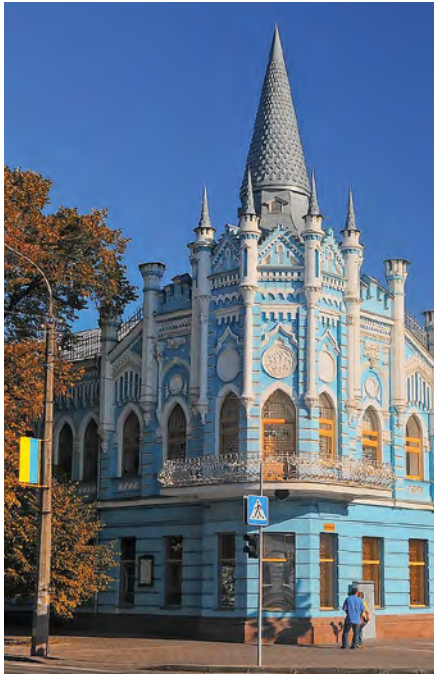
<https://youtu.be/kVZewIYt6E>

RENEXPO INTERHYDRO

[27. – 28. März 2025]

Fachmesse für Wasserkraft
www.renexpo-interhydro.eu


Messezentrum Salzburg



Nähere Informationen und Kontakte:

Contact Point Ukraine
Wiederaufbau im Außen-
ministerium: www.ukraine-wiederaufbau.at/

Iryna Semenenko, zuständig
für internationale Aktivitäten
in der Stadt Tscherkassy:
depec@ukr.net

Zuständiger Referent im
Österreichischen Städtebund:
Alexander Lesigang:
alexander.lesigang@staedtebund.gv.at

Städtepartnerschaft gesucht

Ukrainisches Tscherkassy blickt suchend nach Österreich.

Tscherkassy liegt im Zentrum der Ukraine und hat mehr als 270.000 Einwohner:innen. Es hat sowohl wirtschaftlich als auch kulturell einiges zu bieten. Mehr als 200 Industriebetriebe und etwa 4.000 kleinere Unternehmen haben ihren Sitz in Tscherkassy. Zudem arbeiten 98 Unternehmen, die aus 31 Ländern Investitionen lukrieren, in der Stadt. Der Stausee Dnipro – die Stadt liegt am Südufer – bietet gute

Möglichkeiten für Tourismus und Wassersport.

Der Österreichische Städtebund wurde über die österreichische Botschaft in Kijiv über den Wunsch für Kooperationen informiert. Tscherkassy möchte ein verlässlicher und strategischer Partner für österreichische Städte etwa im Bereich Wirtschaft, Bildung und Sport sein und zeigt sich für Trainings und die Implementierung von Projekten offen.

Finanzen, Mobilität & mehr

Sitzung der Geschäftsführer:innen der Landesgruppen am 13. 11. 2024 in Wien

Die finanzielle Lage der Städte und Gemeinden stand im Mittelpunkt der Diskussionen der Landesgruppen Geschäftsführer:innen am 13. 11. in Wien. Die finanzielle Lage vieler Städte und Gemeinden ist angespannt, die Schere zwischen Einnahmen und Ausgaben, insbesondere im Sozial- und Gesundheitsbereich, klappt weiterhin auseinander. Aufgrund der prekären Situation müssen Projekte im sozialen Bereich und in der Kinderbetreuung evaluiert und teilweise verschoben werden. Auch Sport- und Kulturveranstaltungen sind von Absagen betroffen. Neben dem alles überlagern den Thema der kommunalen Finanzen befasste sich das Gremium mit diversen Themen aus dem Mobilitätsbereich, so mit der Umsetzung der 35. StVO-Novelle, der Neuauflage der Park&Ride- sowie Bike&Ride-Richtlinie und mit der Förderung des Rad- und Fußverkehrs. Ebenso beschäftigte man sich mit der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur und den damit verbundenen Fragestellungen der Datenerfassung und räumlichen Abgrenzung. Weitere Themen waren unter anderem das Informationsfreiheitsgesetz oder der Einsatz von Instrumenten der direkten Demokratie.

Die 2. Republik wird 80!

Jubiläumsjahr 2025

Die Zweite Republik wurde am 27. April 1945 durch die von Karl Renner verfasste Unabhängigkeitserklärung gegründet. Am 27. April wurde auch die provisorische Regierung unter Renner vorgestellt und am 25. November fanden die ersten Wahlen statt (ÖVP 49,8 Prozent; SPÖ 44,6 Prozent; KPÖ 5,42 Prozent). Unter den 165 Nationalratsabgeordneten waren neun Frauen. Die Bundesversammlung wählte am 20. Dezember Karl Renner zum Bundespräsidenten und Leopold Figl wurde zum ersten Bundeskanzler ernannt.

Am 10. März 1946 wurde dann im neuen Wiener Rathaus der Österreichische Städtebund wiedergegründet – in Anwesenheit von Bundeskanzler Figl, Finanzminister Georg Zimmermann und Innenminister Oskar Helmer, der ein Kapitel seiner Lebenserinnerungen „Das Lied vom tapferen Bürgermeister“ nannte. Fazit: Die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister waren und sind für unser Land unverzichtbar und halten mit ihren und den öffentlichen Leistungen der Städte und Gemeinden die Republik am Laufen.





Die Sieger:innen des Austrian SDG-Awards

Zukunftsgemeinden vor den Vorhang

Amstetten, Hard und Weiz mit Austrian SDG-Award ausgezeichnet

Die SDG-Awards wurden heuer zum siebenten Mal vom Senat der Wirtschaft verliehen. Die Preise werden für Projekte im Rahmen der 17 globalen UN-Nachhaltigkeitsziele vergeben. Insgesamt wurden aus über 300 Einreichungen 15 Gewinner:innen aus den Bereichen Jugendinitiativen, Gemeinden, Unternehmen und Medien ausgezeichnet.

Mit dabei auch einige Städtebund-Mitglieder: Die Stadtgemeinde Amstetten (NÖ) wurde für ihr soziales Miteinander, Bildung, Kultur und eine lebendige Innenstadt ausgezeichnet; Hard in Vorarlberg für Bildungsangebote, Sport, Kultur, Innovation und Nachhaltigkeit und die Stadtgemeinde Weiz (Stmk.) für soziale, ökologische und wirtschaftliche Innovationen. Wir gratulieren herzlich!

© Fotos: Senat der Wirtschaft, Philipp Monihart



GS Walter Leiss verabschiedete sich in den Ruhestand.

Wechsel im Gemeindebund

Danke an Walter Leiss – Willkommen Gerald Poyssl

Fast 14 Jahre hat sich Walter Leiss als Generalsekretär des Österreichischen Gemeindebundes für die Interessen der Städte und Gemeinden eingesetzt. In seine Zeit als Generalsekretär fielen unter anderem die Finanz- und Wirtschaftskrise, die Migrationswelle 2015, die Bewältigung der Pandemie, der Ukraine-Krieg und die aktuell prekäre Finanzlage der Städte und Gemeinden. Im Namen des Städtebunds bedankt sich Generalsekretär Thomas Weninger herzlich für die gute Zusammenarbeit und wünscht Walter Leiss in seiner Pension viel Freude und Gesundheit.

Als Nachfolger von Walter Leiss wurde Gerald Poyssl als Generalsekretär des Österreichischen Gemeindebundes bestellt. Der Jurist war bisher Landesgeschäftsführer des niederösterreichischen Gemeindebundes und trat sein Amt am 1. Jänner an. Wir gratulieren und freuen uns auf weiterhin gute Zusammenarbeit zwischen Städten und Gemeinden!

Aufbaukehrmaschine Schmidt Street King 660

Weltweit bewährte Kehrtechnik für Österreichs Kommundienste



- Wahlweise mit **Aufbaumotor** oder **hydrostatischem Antrieb**
- **Großzügig** dimensionierte **Wassertanks** und das **Druckumlaufwassersystem** verlängern die **Einsatzzeit** um bis zu **30%**
- Im Saugschacht **integrierte Kehrwalze** für eine um **15% höhere Kehrgeschwindigkeit**
- Optional auch als **duale Ausführung** mit **beidseitigem Kehraggregat**
- **Selbsttragender Rahmen** für einfachen Aufbau auf **jeden LKW-Typ**

Die Street King 660, sowie viele unserer Kompaktkehrmaschinen können **smart, günstig und rechtssicher** über die **BBG** beschafft werden.

Aebi Schmidt Austria GmbH
Schießstand 4 | 6401 Inzing
Tel. +43 5238 53 590 20
www.aebi-schmidt.com/austria



**Jetzt mehr
erfahren!**



schmidt
a brand of aebi schmidt



Schwerpunkt Wohnen

Leistbar, nachhaltig, zukunftsfit



Leistbares Wohnen aufrechtzuerhalten, ist das Gebot der Stunde

Klaus Baringer, Obmann des Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen,
im Gespräch über leistbares Wohnen, Flächenwidmungen,
Dekarbonisierung und Wohnformen der Zukunft

Welche Aufgaben haben heute die gemeinnützigen Bauträger – auch für die Gesellschaft?

Wir sind als Gemeinnützige gesetzlich verpflichtet, nach dem Kostendeckungsprinzip zu agieren, das heißt, wir sind nicht gewinnorientiert. Der einzige wesentliche Gewinn, den wir – abgesehen von der Eigenkapitalverzinsung – machen dürfen, ist die Auslaufmiete: Wenn die Finanzierungsdarlehen abbezahlt sind, fällt die Miete auf 2,05 Euro plus 2,30 Euro Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, die Einnahmen sind wiederum in Bestand und Neubau zu investieren. Wir sind also mit rund 300.000 Mietwohnungen im ausfinanzierten Bereich das preiswerteste Angebot in Österreich bei Mietwohnungen. Aber auch über alle gemeinnützigen Mietwohnungen gerechnet ist der Vorteil für unsere Mieter:innen massiv. Bei uns zahlen sie im Schnitt 8,10 Euro brutto pro m² – im gewerblichen Bereich 11,10 Euro. Diese 27 % Unterschied bedeuten – das wissen wir aus unabhängigen Studien des Wifo-Institutes –, dass sich unsere Mieter:innen mehr als 1,2 Milliarden Euro an Mietkosten pro Jahr ersparen, die natürlich mehrheitlich in den Konsum gehen und damit auch einen volkswirtschaftlichen Aspekt mit sich bringen. Die Gebietskörperschaften wiederum ersparen sich Aufwendungen für Sozialmaßnahmen und haben Mehreinnahmen aus Steuerbeträgen, weil jeder Euro, der nicht

zum Wohnen mit 10 % Steuersatz aufgewendet wird, in der Regel mit 20 % und mehr Steuersatz im Konsum ausgegeben wird. Auch unsere 300.000 Wohnungseigentümer:innen haben einen geschätzten Kostenvorteil von 122 Millionen Euro pro Jahr.

Das bedeutet für die volkswirtschaftliche Beurteilung, dass rund 500 Mio. Euro an positiven Effekten für die öffentliche Hand und unsere Wohnungseigentümer:innen jährlich aufgrund der Gemeinnützigkeit erzielt werden können. Die Ersparnis von 1,2 Milliarden für unsere Mieter:innen und 500 Millionen für die öffentliche Hand und Wohnungseigentümer:innen sind aber nicht das Ende der Fahnenstange, unsere günstigen Mieten wirken sich auch auf den Sektor des frei finanzierten gewerblichen Wohnungsmarktes aus. Überall dort, wo wir einen gewissen Marktanteil haben, hat das auch einen nachgewiesenen dämpfenden Einfluss auf die Höhe der freien Mieten. Wir sind somit für den gesamten Wohnungsmarkt Österreichs ausschlaggebend, dass leistbares Wohnen kein Schlagwort bleibt, sondern real gelebt werden kann.

Das Thema leistbares Wohnen ist in den Städten nicht wegzudenken ...

Ja, und es ist absolut zu begrüßen, dass diese politische Diskussion intensiver wird.

Wir hatten in den 00er-Jahren jährlich bis zu 3 Mrd. Euro von der öffentlichen

Hand an Wohnbauförderung zur Verfügung, das waren damals 1,4 % des Bruttoinlandsproduktes. Aktuell stehen wir bei rund 2 Mrd. Euro, das sind gemessen am derzeitigen BIP 0,5 %. Der Kapitalmarkt in Zeiten von sehr niedrigen Zinsen hat es in der Niedrigzinsphase auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht so essenziell unterschiedlich gemacht, ob ein Wohnbau gebunden an unser Kostendeckungsprinzip frei – sprich mit Kapitalmarktdarlehen – finanziert wurde oder ob man Mittel der öffentlichen Hand dafür zur Verfügung hat. Aber diese Zeiten sind vorbei. Die Kapitalmarktzinswende ist eingetreten, und das in kürzester Zeit. Der günstige Kapitalmarkt hat es der öffentlichen Hand ermöglicht, die Finanzierungsanteile des Staates herunterzufahren, jetzt muss der leistbare Wohnbau wieder vermehrt mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Der Wohnbau hat sich in den letzten 10 Jahren gedreht. Früher wurden etwa 2/3 des Neubaus leistbar, also gefördert, errichtet und 1/3 frei finanziert gewerblich mit freien Mieten – heute ist es umgekehrt. Leistbarer Wohnbau wird zur Mangelware.

Die Kapitalmarktzinsen sind wieder dort, wo sie einmal waren. Wir haben zusätzlich ein massives Thema durch gestiegene Baukosten und der dritte Punkt, den wir stärker als unsere Mitbewerber im gewerblichen Bereich spüren, sind die Grundstückskosten. Wir sind – und das ist wie die Wohnbauförderung länderr-

weise unterschiedlich geregelt – dazu angehalten, gewisse Grundstückskosten einzuhalten, um überhaupt in den Genuss von Fördermitteln zu kommen. Es ist gut, dass es ein Limit gibt, aber wir brauchen mehr leistbare Grundstücke.

Den Sektor leistbares Wohnen zu erhalten, ist ein psychosoziales, wohnungspolitisches und wirtschaftspolitisches Grundthema. Den Sektor „Leistbares Wohnen“ aufrechtzuerhalten, ist das Gebot der Stunde, und dafür sind politische Debatten und politisches Bewusstsein absolut wertvoll. Die Stagnation des Wohnungsneubaus führte zu einer Rezession der Bauwirtschaft mit ihren mehr als 300.000 Beschäftigten, hinzu kommt die Zulieferindustrie bis hin zum Möbelhandel. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft kann ein wichtiger Hebel der Problembewältigung sein, allerdings bedarf es dafür dringend entsprechender Maßnahmen und einer wesentlichen Veränderung der Rahmenbedingungen. Mit einer Investitionsoffensive in den geförderten Wohnbau kann sich unser Staat aus der Rezession herausinvestieren, so schwierig ein derartiges Konjunkturprogramm angesichts des aktuellen strukturellen Budgetdefizits auch ist.

Neben den Grundstückskosten geht es auch um Flächenwidmungen: Was brauchen die Gemeinnützigen von den Städten, um leistbaren Wohnraum schaffen zu können?

Wir haben in Wien und einigen Ländern die Flächenwidmung „Geförderter Wohnbau“, damit gibt es klare Voraussetzungen für potenzielle Verkäufer:innen, wie zu kalkulieren ist. Derartige Widmungen sind eine sehr positive Grundlage, um das Thema Grundstücksbereitstellung zu ermöglichen. Es wäre sicher sinnvoll, solche Widmungen österreichweit flächendeckend zu realisieren.

Ein anderes wichtiges Thema ist die Nachnutzung von nicht mehr benötigten Arealen wie Kasernen oder Bahnhöfen. Oft kommt es hier zu Versteigerungen mit schönen Gewinnen, aber wer nur an Gewinnmaximierung denkt, denkt zu kurz. Der Bedarf an leistbarem Wohnraum nimmt nicht ab, sondern zu. Die öffentliche Hand, Bund, Länder und

GBV-Chef Klaus Baringer im Interview: „Den Sektor ‚Leistbares Wohnen‘ aufrechtzuerhalten, ist das Gebot der Stunde.“



Gemeinden müssen bei der Widmung und der Zurverfügungstellung von Wohnflächen das Thema „Leistbarer Wohnbau“ ganz massiv in den Vordergrund stellen.

Apropos Bodenpolitik: Wie gelingt der Spagat zwischen Entsiegelung und der Schaffung von Wohnraum?

Es ist wichtig, dass man hier Regulative findet, aber Flächenversiegelung ist nicht primär ein städtisches Thema und auch nicht das Problem des Mehrgeschoßwohnbaus. In Wien etwa liegt die Versiegelung trotz starken Bevölkerungswachstums bei 0,1 ha pro Tag – österreichweit bei 1,5 ha. Die versiegelte Fläche in Wien liegt pro Einwohner:in bei 127 m² und österreichweit bei 629 m². Die Debatte entspinnt sich eher zwischen

dem Traum vom Eigenheim versus Mehrgeschoßwohnbau. Daher ist es umso wichtiger, dass wir im Mehrgeschoßwohnbau Qualitäten einhalten, die für die Nutzer:innen so viel Positives mit sich bringen, dass der Traum vom Eigenheim nicht mehr im Vordergrund steht. Wie es der Architekt Harry Glück bei der Planung des Wohnparks Alt Erlaa mit 3.182 Wohnungen und einer Wohnzufriedenheit von 98 % so treffend formuliert hat: „Wohnen wie die Reichen“.

Bei dieser Diskussion gilt es auch, die derzeitigen Berechnungsgrundlagen zu objektivieren. Wieder am Beispiel Wiens: Bei der Entwicklung von Brown Fields für den Wohnbau ist die Schaffung von Grünraum – etwa in Form von öffentlichen Parkanlagen – eine postulierte Vor-



Klaus Baringer

Der Jurist begann in den 1990er-Jahren in der Wiener Magistratsdirektion und wechselte dann in die Wiener Finanzverwaltung. Ab 2001 war er außerdem Aufsichtsratsmitglied im Präsidium der Aufsichtsräte des GESIBA-Konzerns. 2011 wurde er Vorstandsmitglied der GESIBA. Seit Mai 2022 ist er außerdem Obmann des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV), der zum einen die Interessen der Gemeinnützigen wahrnimmt und zum anderen als gesetzlicher Revisionsverband mit unabhängigen Prüfern die Gebarung, Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger prüft.

gabe. Solche Flächen sollten dann aber auch aus der Versiegelungsberechnung herausgenommen werden!

Vielleicht brauchen wir künftig nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch anderen? Was müssen zukunftsfitte Wohnhausanlagen können?

Die Zukunft liegt in der Vielfalt, daher sind auch bei der Vergabe von Förderungen der öffentlichen Hand diesbezüglich Kriterien anzulegen. So gibt es z. B. in Wien zur Erlangung öffentlicher Wohnbaumittel in der Bewertung von Bauvorhaben vier Säulen: die ökonomische, die ökologische, die architektonische und die soziale Säule – das ermöglicht Vielfalt. So bietet beispielsweise die GESIBA in jedem größeren Objekt einen gewissen Anteil Betreubares Wohnen an. Themen

anderer gemeinnütziger Bauträger sind etwa Wohngruppen oder Seniorenwohnen mit einem zentralen Wohnbereich, gemeinsamer Küche, gemeinsamen Nassräumen und daran angegliedert den persönlichen Rückzugsbereichen für die Bewohner:innen. Ein wachsendes Bedürfnis im Hinblick auf unsere gesellschaftliche Entwicklung, bei der mehr und mehr Menschen nicht in klassischen Familienkonstellationen leben. Und natürlich eine Vielzahl bautechnischer Maßnahmen im Neubau und im Bestand betreffend die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels.

Wie gehen Gemeinnützige mit Themen wie Energiewende und Klimaschutz – vor allem im Bestand – um?

Der Bestand beläuft sich auf 1 Million Wohnungen und wir Gemeinnützige sind beim Thema Klimaschutz der gesamten Wohnungsbranche um eine Nasenlänge voraus. Wir haben bei unseren Mietwohnungen einen fossilen Heizungsanteil von „nur“ mehr 31 %. Im Schnitt werden noch 54 % aller Wohnsitze fossil beheizt, in der privaten Miete mit 87 %.

Man sieht also, dass wir dieses Thema sehr ernst nehmen, wir haben die Heizungstausche maßgeblich forciert und liegen mittlerweile bei 6.000 bis 7.000 Heizungstauschen österreichweit per anno. Aber es ist auch klar, dass diese Zahl noch maßgeblich erhöht werden muss, um die Ziele für 2040 zu erreichen. Das Thema ist aber österreichweit gegeben, daher wäre es erforderlich, dass hier der Bund seine Verantwortung strukturiert und langfristig wahrnimmt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der einen Ecke des Landes zu nahezu 100 % gefördert wird und in der anderen Ecke des Landes nur zu 20 %. Es muss ein klares Commitment des Bundes geben, dass die Dekarbonisierung umgesetzt werden kann. Nach unseren Erhebungen bedeutet das allein im Wohnungsbestand einen Investitionsbedarf von 80 Mrd. Euro und bedingt ein bundeseinheitliches Förder volumen von ca. 3 Mrd. Euro pro Jahr. Das würde auch eine Entspannung für das Thema Wohnbaufördermittel der Länder bringen, weil dann auf der anderen Seite bei den Ländern mehr

Wohnbaufördermittel für Neubau oder Subjektförderung zur Verfügung stehen.

Die Mobilitätskonzepte in den Städten ändern sich – inwiefern betrifft das auch Bauträger? Welche Veränderungen erwarten Sie hier in Zukunft?

Die Zukunft hat längst begonnen. In Wien hatten wir bis zur letzten Novelle des Garagengesetzes die Regel, dass pro 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz geschaffen werden muss, davor war es ein Stellplatz pro Wohnung, die im Durchschnitt ca. 70 m² groß ist. Nunmehr wurde Wien in drei Zonen eingeteilt, die „100 m² ein Stellplatz“-Regelung gilt für Randzonen, jene Zonen, die mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar sind, sind mit 80 % dieser Verpflichtung belegt und die zentralen Zonen mit nur 70 %. Das ist ein gutes Beispiel dafür, wie das Thema Wohnen und Wohnbau dem Thema Modal Split und dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs folgen kann. Aktuell entspricht die Zahl der zur Verfügung gestellten Parkplätze der Nachfrage. Wir haben eine Parkplatzbörse geschaffen, bei der acht gemeinnützige Bauträger ihren Parkplatz-Leerstand gemeinsam anbieten und wir stellen fest, dass der Leerstand maßgeblich abgenommen hat, das Angebot aber ausreicht. Dazu kommt natürlich auch, dass Wohnbauträger sich anschauen müssen, wie im Objekt selber die Infrastrukturversorgung aussieht: mit der Errichtung entsprechender Fahrradabstellplätze können z. B. gute Effekte zur Veränderung des Modal Splits erzielt werden.

Dennoch steht und fällt die Entwicklung des Modal Splits mit der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Das ist eine Frage der Infrastrukturplanung und -finanzierung. Die größeren Herausforderungen gibt es sicher im ländlichen Bereich, wo das Leben ohne Pkw oft schwierig ist. Und hier schließt sich auch der Kreis zu den Widmungen: Hier muss man sich darauf committen, dass an den Schnittpunkten des öffentlichen Verkehrs Widmungen so erfolgen, dass eine gewisse Dichte und damit Grundlage zur Veränderung des Modal Splits gegeben ist.

Wir danken für das Gespräch!

ARWAG: Das Stadttregal

Das ARWAG-Wohnprojekt „Das Stadttregal“ ist eine Wohnanlage mit rund 122 Wohneinheiten. Bei einem Baubeginn im Juli 2023 erfolgt die geplante Fertigstellung im Juni 2025.

► Das ARWAG-Wohnprojekt „Das Stadttregal“ im Village im Dritten ist ein Vorzeigeprojekt im urbanen Wohnbau. Für die Architektur zeichnen sich GERNER GERNER PLUS. und heri & salli verantwortlich. Auf einer Nutzfläche von rund 10.500 Quadratmetern entstehen 122 geförderte Mietwohnungen, darunter „Starter“-Wohnungen, Studierenden-WGs, Clusterwohnungen für Alleinerziehende und Senior*innen, ein Krisenzentrum der MA 11 sowie mehrere Geschäftsflächen u. a. für die Volkshilfe. Diese Gemeinschaftseinrichtungen fördern das soziale Miteinander.

Fokus auf Nachhaltigkeit

Die U-förmige Gebäudestruktur besteht aus vier Bauteilen, von denen zwei in Holz-Hybridbauweise errichtet werden. Das unterstreicht den Fokus auf Nachhaltigkeit. Für die Energieversorgung kommt ein innovatives „Anergienetz“ – mit Geothermie, Photovoltaikanlagen und Abwasserwärmehückgewinnung – zum Einsatz. Begrünte Fassaden, Dachgärten und das Schwammstadt-Prinzip tragen zusätzlich zur Klimaanpassung und Verbesserung des Mikroklimas bei. Jede der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügt über großzügige private Freibereiche in Form von Balkonen oder Loggien. Alle Wohnungen sind mit Raumtemperierung durch Bauteilaktivierung ausgestattet, die im Winter heizt und im Sommer die Wohnung temperiert. Zusätzlich sind die meisten Wohnungen querdurchlüftet, was die Wohnqualität positiv beeinflusst. Neben zwei attraktiven Gemeinschaftsterrassen bietet vor allem der ruhige Innenhof hohe Aufenthaltsqualität. Zusatzangebote wie Gemeinschaftsräume, Waschsalon, Fahrradabstell- und Kinderwagenräume ergänzen das Angebot.

Village im Dritten

„Das Stadttregal“ ist Teil des neuen und lebendigen Stadtentwicklungsgebiets „Village im Dritten“, das im 3. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Arsenal und südlich des Landstraßer Gürtels entsteht. Als Erweiterung zu dem bereits bestehenden Quartier „Eurogate“ werden hier insgesamt rund 1.900 Wohneinheiten und eine Vielzahl von Geschäftsflächen realisiert.

Attraktives Wohnumfeld

Von dem neuen verkehrsberuhigten Stadtteil profitiert „Das Stadttregal“ durch öffentliche Freiräume und alternative Mobilitätsangebote. Apotheke, Ärzte und Supermarkt sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz sowie ein Kindergarten in der benachbarten Anlage machen das Wohnungsangebot vor allem für Familien besonders attraktiv. In der näheren Umgebung gibt es unterschiedliche Schultypen, etwa den Bildungscampus Aron Menczer am Nachbargrund-

stück mit Volksschulklassen und Kindergarten sowie eine geplante AHS entlang der Landstraßer Hauptstraße.

Fassadengestaltung mit unverwechselbarem Charakter

Die ARWAG Holding-Aktiengesellschaft, an der auch die Wien Holding beteiligt ist, präsentierte Mitte Jänner die künstlerische Fassadengestaltung des innovativen Wohnprojekts durch die renommierte Künstlerin Barbara Kapusta. Sie nutzt ein eigens entwickeltes figuratives Alphabet, um auf der Fassadenfläche des Gebäudes den Satz „This is the space we inhabit as neighbors“ abzubilden. Die Installation ergänzt nicht nur die Architektur des Gebäudes, sondern setzt auch ein starkes Zeichen für das Zusammenleben in einer vielfältigen Gemeinschaft.

Infos

<https://www.arwag.at/>





Wien feiert und fördert leistbares Wohnen, hier angrenzend an den neuen Rudolf-Bednar-Park in Wien Leopoldstadt.

Leistbares Wohnen ist Mehrwert

Investitionen in die Gesellschaft durch kommunalen Wohnraum

Alexandra Schantl, KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung

Wohnraum wird nicht nur laufend teurer, sondern auch zunehmend knapper. Miet- und Grundstückspreise steigen, Vorsorgewohnungen boomen (Stichwort: Leerstand) und Kurzzeitvermietungen (Stichwort: Airbnb) setzen die Verfügbarkeit von Wohnraum zusätzlich unter Druck, insbesondere in Städten. Hinzu kommt, dass die Investitionen in den öffentlichen Wohnungsbau in Europa seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 um 20 Prozent gesunken sind, und sich die jährliche Investitionslücke für bezahlbaren Wohn-

raum auf 57 Milliarden Euro beläuft. Zeitgleich stiegen die Mietpreise in der EU um durchschnittlich 20 Prozent, während Immobilienpreise sogar um 50 Prozent zulegten. In den europäischen Metropolen hat diese Entwicklung mittlerweile dazu geführt, dass heute jede:r zehnte Bewohner:in mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten ausgeben muss. Eine Entspannung auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt ist derzeit nicht in Sicht, mit besorgniserregenden Auswirkungen auf das soziale Gefüge vor Ort durch zunehmende Armut(sgefährdung)

und nicht zuletzt steigende Obdachlosigkeit.

Garant für friedvolles Zusammenleben

Gute Wohnverhältnisse sind nicht nur ein zentraler Indikator für gute Lebensqualität, sondern auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Als unverzichtbares Grundbedürfnis zeichnet sich Wohnen im Gegensatz zu anderen Gütern dadurch aus, dass es unersetzbar ist. Der freie Markt allein schafft es nicht, die Bevölkerung mit ausreichend leistbarem

Wohnraum zu versorgen. Ein Eingreifen der öffentlichen Hand ist aber auch aus verteilungspolitischen Gründen gerechtfertigt und notwendig. Allerdings wird es für die öffentlichen Gewährleister immer schwieriger, der Bevölkerung bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, auch hierzulande. Städte und Gemeinden haben im Rahmen ihrer Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge und Wohnbedarfsbedeckung besondere Bedeutung für die Schaffung und Sicherung leistbaren Wohnens. Das spiegelt sich auch im aktuellen Eurocities Pulse Mayors Survey 2024¹ wider, wonach leistbares Wohnen nach Klimaschutz und sozialer Inklusion mittlerweile an dritter Stelle bei den Top-Prioritäten von Bürgermeister:innen in der EU zählt. Der demografische Wandel, gesetzliche Umweltauflagen für Klimaschutz und immer knapper werdende öffentliche Finanzen, gepaart mit hohen Anforderungen der Wohnbauförderung, und nicht zuletzt das EU-Wettbewerbsrecht schränken den Handlungsspielraum der kommunalen Wohnungswirtschaft in Österreich immer mehr ein. Umso wichtiger ist es, den gesellschaftlichen Mehrwert oder Public Value kommunalen Wohnens sichtbar zu machen. Bezahlbarer Wohnraum, insbesondere im kommunalen Wohnungssegment, schafft weit mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“.

Der Public Value leistbaren Wohnens

Public Value bezeichnet jenen Wert, den die Gesellschaft und nicht der Einzelne (Private Value) aus (öffentlichen) Leistungen schöpft. Dabei steht im Vordergrund, was für Menschen eine Bedeutung hat („public value is what the public values“) und nicht, was Entscheidungsträger:innen für das Beste halten. Interesse und (Sozial-)Leistungen zählen zu den Gründen oder Referenzpunkten, warum Menschen etwas als „wertvoll“ erachten. Beim Public-Value-Ansatz geht es um das aktive Schaffen von Werten anstelle eines passiven Sicherns von Interessen, indem versucht wird, die tatsächliche Wertschöpfung einer Organisation anhand unterschiedlicher Kriterien und Bewertungsdimensionen aufzuzeigen

und diese als Basis für eine effektive Steuerung heranzuziehen. Das KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung beschäftigt sich mittlerweile seit beinahe fünfzehn Jahren mit dem gesellschaftlichen Mehrwert öffentlicher Dienstleistungen und hat dafür ein Modell entwickelt, welches zugeschnitten auf den jeweiligen Leistungsbereich und dessen Gewährleister entsprechend adaptiert und weiterentwickelt werden kann. Für den Leistungsbereich Wohnen wurde der gesellschaftliche Mehrwert für die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft (2011), den Wiener Gemeindebau (2014) und den sozialen Wohnbau in Wien (2019) untersucht und dargestellt. Folgende Wertbeiträge standen dabei im Zentrum der Analysen: der soziale, der ökonomische, der räumliche und der ökologische Public Value.

Wiener Modell

Wie leistbarer Wohnraum nicht nur individuelle Bedürfnisse erfüllt, sondern auch einen umfassenden gesellschaftlichen Mehrwert generiert, dafür kann das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus exemplarisch herangezogen werden.

Die Hälfte der Wiener Bevölkerung lebt entweder in einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung. Dieser hohe Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen wirkt dem unkontrollierten Anstieg der Miet- und Eigentumspreise entgegen, indem sie das Preisniveau am Wohnungsmarkt dämpfen und damit dazu beitragen, dass die Mieten in Wien weniger ansteigen als anderswo. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Anteil an Wohnungseigentümer:innen in Wien gerade einmal 19 Prozent ausmacht, während er in Österreich bei 50 Prozent liegt. Im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt beträgt die Mietpreissparnis für Mieter:innen des sozialen Wohnbaus in Wien 670 bis 770 Mio. Euro. Das erhöht nicht nur die Kaufkraft und damit die gesellschaftliche Teilhabe, sondern hilft, Armut vorzubeugen. Die unbefristeten Mietverträge in den Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen tragen zudem zur Wohnsicherheit in ganz Wien bei. Die ausgewogene räumliche Verteilung über das

gesamte Stadtgebiet des sozialen Wohnbaus in Wien wiederum wirkt Segregations- und Ghettoisierungstendenzen entgegen und verhindert eine allfällige Stigmatisierung aufgrund der Wohnungsadresse. Auch für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Wien leistet der soziale Wohnbau in Wien einen wichtigen Wertbeitrag: Er sichert langfristig etwa 3,5 Prozent der Wiener Arbeitsplätze und die Neubau- und Sanierungsinvestitionen machen rund 2,3 Mrd. Euro über zehn Jahre der österreichischen Bruttowertschöpfung aus.² Aus ökologischer Perspektive tragen einerseits nachhaltiges Bauen und Sanieren sowie der sparsame Einsatz von natürlichen Ressourcen zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei. Andererseits erweitert der soziale Wohnbau die öffentlichen Grün- und Erholungsflächen in ganz Wien, vor allem in den dicht bebauten inneren Stadtgebieten. In einigen Wiener Gemeindebezirken sind die nutzbaren Grünflächen in den Gemeindebauten größer als die öffentlich zugänglichen Parkflächen: 700 Hektar Grünflächen in den Wiener Gemeindebauten machen beinahe ein Zehntel aller kultivierten Grünflächen Wiens aus.

Investitionen in die Gesellschaft machen sich bezahlt

Das Schaffen leistbaren und qualitätsvollen Wohnraums ist kostspielig, der daraus generierte Public Value letztlich aber unbezahlbar. Dies gilt gleichermaßen für die anderen Leistungsbereiche der kommunalen Daseinsvorsorge. Den gesellschaftlichen Mehrwert sichtbar zu machen, ihn abzusichern und weiterzuentwickeln bedarf auch seiner Integration in die Steuerungssysteme. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Public Value nachhaltig ist und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Lebensqualität vor Ort langfristig gewährleistet.



¹ Eurocities (Hrsg.): Eurocities Pulse Mayors Survey 2024. A state of cities report through the voices of mayors, Brussels 2024 (<https://monitor.eurocities.eu/wp-content/uploads/2024/05/Eurocities-Pulse-Mayors-Survey-2024-1.pdf>)

² Stadt Wien – Wiener Wohnen (Hrsg.): Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten. Wien, 2021



Campagne: Fertigstellung Baufeld 1 mit Mural

Innsbrucks Wohnpolitik geht neue Wege

Diese Ansätze sollen leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung bringen.

Michael Freinhofer, Stadt Innsbruck Kommunikation

Innsbruck ist flächenmäßig so groß wie Paris – doch nur 21 Prozent des Stadtgebiets sind besiedelt. Das sichert eine hohe Lebensqualität, stellt die Stadt aber auch vor große Herausforderungen in der Wohnpolitik. Um der Wohnraumknappheit zu begegnen, setzt die Tiroler Landeshauptstadt auf wegweisende Maßnahmen, die neue Wohnflächen mobilisieren und gleichzeitig den Zugang zu leistbarem Wohnraum sicherstellen sollen.

Ein zentrales Ziel der Innsbrucker Stadtregierung besteht darin, den Wohnungsmarkt durch die Verringerung von Leerständen und die Schaffung neuer Wohnflächen zu stabilisieren. Zur Umsetzung dieser Maßnahme werden Instrumente wie die Leerstandsabgabe, das Leerstandsmonitoring sowie rechtliche Möglichkeiten zur Aktivierung ungenutzter Grundstücke eingesetzt. Ein weiterer entscheidender Ansatz ist die verstärkte Bereitstellung von Vorbehaltsflächen für

geförderten Wohnbau. Zukünftig sollen bei der Umwidmung von Freiland in Bauland etwa 75 Prozent der Flächen für den geförderten Wohnbau reserviert werden. Diese Maßnahmen sind Teil der wohnpolitischen Strategie, die im Koalitionsvertrag der Innsbrucker Stadtregierung verankert ist und den Fokus auf leistbares Wohnen, soziale Gerechtigkeit und den Ausbau moderner Wohnformen legt. „Damit planen wir nicht nur bis zum nächsten Wahltermin, sondern für Generationen“, erklärt Innsbrucks Bürgermeister Johannes Anzengruber. Neben laufenden Projekten liegt der Fokus auf der Stärkung der Infrastruktur, dem Schutz bestehender Wohnquartiere und der Förderung neuer Wohnformen. „Wohnen ist ein Grundrecht und wir wollen sicherstellen, dass alle Bürgerinnen und Bürger Zugang zu leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum haben“, ergänzt der für das Ressort Wohnen zuständige Vizebürgermeister Georg Willi.

Stadtentwicklung mit Weitblick

Das Stadtentwicklungsprojekt „Campagne Reichenau“ ist das größte Wohnbauprojekt Innsbrucks der vergangenen Jahre. Bis 2030 entstehen auf dem Areal rund 1.000 Wohnungen und ein Sportzentrum samt Grünraum. Mit einer durchdachten Planung verbindet das Projekt Wohnraum, Naherholung und soziale Infrastruktur. Bereits mit Beginn der Planungsphase im Jahr 2016 wurde die Bevölkerung aktiv eingebunden. So konnten die Bedürfnisse der künftigen Bewohner:innen frühzeitig berücksichtigt werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 307 Wohnungen im Mai 2022 markierte einen wichtigen Meilenstein. Die Übergabe des nächsten Bauabschnittes (Baufeld 2) mit rund 300 weiteren Wohnungen ist für das Jahr 2028 vorgesehen und stellt einen wichtigen Schritt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes dar. Neben zusätzlichen Wohnungen liegt ein

Schwerpunkt auf Freiräumen und nachhaltiger Infrastruktur, die die „Campagne Reichenau“ als lebenswerten Stadtteil festigen.

Gemeinschaftliches Wohnen

Innerhalb der „Campagne Reichenau“ plant die Stadt Innsbruck ein Pilotprojekt für gemeinschaftliches Wohnen, das als Modell für künftige Wohnformen dient und soziale Vielfalt sowie ein starkes Miteinander fördern soll. Der Grundsatzbeschluss dazu fiel im November 2024 im Gemeinderat. Pro Gemeinschaftswohnform sollen etwa 50 Wohnungen entstehen, ergänzt durch Begegnungsflächen, die für alle im Quartier zugänglich sind. Ziel ist es, eine bewusste Besiedlungsstruktur zu schaffen, die den sozialen Austausch stärkt und eine lebendige Nachbarschaft ermöglicht. Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen, Hintergründen sowie aus unterschiedlichen Altersgruppen werden aktiv in die Gestaltung ihres Wohnumfelds eingebunden.

Wohnraum für morgen

Innsbruck begegnet der Wohnraumknappheit auch über das Großprojekt „Campagne Reichenau“ hinaus mit zukunftsweisenden Bauprojekten. Eine wichtige Partnerin ist die Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) – eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt. Als Verwalterin von etwa 6.000 Stadtwohnungen gestaltet die IIG die Wohnlandschaft in Innsbruck aktiv mit. Ein Vorzeigebispiel ist das von der IIG realisierte Wohnbauprojekt „Am Bichl III“ im Stadtteil Igls, das im Herbst 2025 fertiggestellt wird. Dieses Vorhaben bietet modernen Wohnraum, der vorwiegend auf die Bedürfnisse junger Familien ausgerichtet ist. Neben durchdachten Wohnungsgrundrissen liegt der Fokus auf ökologischer Bauweise und Umweltbewusstsein. Dank energieeffizienter Technologien und nachhaltiger Materialien entsteht hier ein Ort, der Lebensqualität und Umweltschutz optimal miteinander verbindet. „Die Kombination aus familienfreundlicher Umgebung und zeitgemäßem Wohnkomfort macht ‚Am Bichl III‘ zu einem beispielhaften Wohnprojekt, das modernen Ansprüchen ge-

recht wird und einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtteils leistet“, ist Bürgermeister Anzengruber überzeugt.

Jung, flexibel, nachhaltig

Ein weiteres Schlüsselprojekt ist „newstart homes“ der Neuen Heimat Tirol (NHT) in der Andechsstraße. Die NHT ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, die sich im Eigentum des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck befindet. Hier entstehen durch Nachverdichtung drei kompakte Baukörper mit 72 modernen Wohneinheiten. Das Projekt reagiert auf den Wandel der Wohnbedürfnisse, der vor allem in städtischen Ballungsräumen spürbar ist. Mit flexiblen und kostengünstigen Starterwohnungen sollen insbesondere junge Menschen angesprochen werden, um ihnen eine Perspektive in Innsbruck zu bieten. Dabei wird auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit gesetzt: Durch eine kompakte Bauweise wird die Flächenversiegelung minimiert, der bestehende Baumbestand weitgehend erhalten und bisherige Parkflächen in hochwertige Grün- und Erholungsräume umgewandelt. Die drei Gebäude werden mit begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ausgestattet und bieten neben einer modernen Architektur auch effiziente Grundrisse. Standardisierte Nasszellen und einfache Möblierbarkeit machen die Wohnungen besonders praktisch und erschwinglich. Die Fertigstellung des ersten Baukörpers ist für Sommer 2026 geplant, die gesamte Umsetzung soll bis 2029 abgeschlossen sein.

Neue Wohnungs-vergaberichtlinie

Mit der Einführung der neuen Wohnungsvergaberichtlinie hat Innsbruck die Wohnraumvergabe grundlegend reformiert. Die überarbeiteten Kriterien legen den Fokus auf soziale Faktoren wie Dringlichkeit, familiäre Situation, Einkommensverhältnisse und die Dauer des Hauptwohnsitzes. Ziel ist es, die Vergabe von Stadtwohnungen effizienter und gerechter zu gestalten. Ein Kernstück der Neuerungen ist das Innsbrucker Wohnticket, das als über-



Mural auf einem NHT-Wohngebäude in der Andechsstraße

sichtliches Instrument dient, um die Vergabeprozesse effizienter zu organisieren und nachvollziehbarer zu machen. Ergänzt wird dies durch eine digitale Wohnungsvergabeplattform. Ab Juni 2025 können Wohnungssuchende aktiv aus verfügbaren Angeboten auswählen, anstatt dass Wohnungen zugewiesen werden – ein Meilenstein, der die Zufriedenheit und Flexibilität erhöht. Bis März 2025 entsteht in unmittelbarer Nähe des Innsbrucker Stadtmagistrats ein modernes Servicezentrum, das als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Wohnungsvergabe und die Leistungen der Stadt Innsbruck im Bereich Wohnen dient. Hier werden Information, Beratung und Anmeldung in einem zeitgemäßen Rahmen zusammengeführt, um den bisherigen Prozess deutlich zu verbessern. „In diesem existenziellen Lebensbereich legen wir besonderen Wert auf kompetente Beratung aus einer Hand“, betont Vizebürgermeister Willi abschließend und ergänzt: „Mit dieser Initiative schafft Innsbruck einen transparenten und modernen Zugang zur Wohnungsvergabe, der sowohl den Bedürfnissen der Menschen als auch den Anforderungen einer weitsichtigen Stadt gerecht wird.“





Der Bestandsbau in der Hermann-Löns-Gasse im Bezirk Gries wurde umfassend thermisch saniert und mit Balkonen aufgewertet.

Der ENW-Übertragungswohnbau Aigner-Rollett-Allee im Bezirk Geidorf punktet mit viel Holz und Grün.

Es wohnt sich gut in Graz

Von Gemeindewohnungen über umfassende Beratung in Mietrechtsfragen bis hin zur Unterstützung bei den Kautionskosten – das Thema Wohnen hat einen hohen Stellenwert in der Stadt Graz.

Ulrike Lessing-Weihrauch, Stadt Graz Abteilung für Kommunikation

Moderne Architektur mit optimaler Wärmedämmung, viel Holz und Glas und noch mehr Grün, die Öffis in Reichweite, Radabstellplätze, E-Ladestationen & Co. vor dem Haus ... Es wohnt sich gut im Grazer Gemeindebau. Dieser hat das staubige Image der Vergangenheit längst abgeschüttelt, die Standards für Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit mehr als erfüllt. Im Altbestand sorgen umfassende thermische Sanierungsmaßnahmen, die Entsiegelung der Innenhöfe sowie die Nachrüstung mit Aufzugsanlagen und Balkonen dafür, dass noch mehr Lebensqualität Einzug hält.

Erfolgreiche Partnerschaft

Der Grazer Gemeindebau kann auf eine mehr als hundertjährige Geschichte zurückblicken. Eine Zeit, in der die Stadt stets das Ziel verfolgte, für ihre Bürger:innen leistbaren Wohnraum zu errichten. Schon früh fand man in den gemeinnützigen Wohnbauträgern einen

kongenialen Partner. „Übertragungswohnbau“ nennt sich das Erfolgskonzept, das bis heute währt. Heißt: Im Auftrag der Stadt errichtet eine Wohnbauvereinigung mit Fördermitteln des Landes Steiermark im Zuge eines Baurechts ein Objekt auf städtischem Grund. Der Wohnbauträger kümmert sich in weiterer Folge um die Mietverträge und übernimmt die Hausverwaltung. Eine Win-win-Situation, denn für 7.035 der von Wohnbauvereinigungen in Graz errichteten Mietwohnungen hat die Stadt das Einweisungsrecht, darf also die Mieter:innen selbst bestimmen bzw. vorschlagen. Je nach Baurechtsdauer fallen Grundstück und Gebäude nach 50 bis 100 Jahren gänzlich an die Stadt zurück.

Stadteigener Wohnbau

Aktuell sind rund 4.400 Gemeindewohnungen in städtischem Eigentum. Und die Zahl steigt stetig. So hat man 2015 wieder mit dem Bau eigener Gemeinde-

wohnungen begonnen – erstmals seit 50 Jahren. 2019 wurde das Objekt Faunastraße 78 fertiggestellt, vier Jahre später öffneten sich für die Mieter:innen die Türen im Neubau Am Grünanger. Beides Vorzeigeprojekte mit insgesamt knapp 100 Wohneinheiten. Der Baustart für das dritte Eigenprojekt in der Adlegasse/Mitterstraße mit 20 Wohneinheiten erfolgt demnächst, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Die koordinative Stelle, bei der alle Fäden zusammenlaufen, ist „Wohnen Graz“. Seit der Gründung des Eigenbetriebs vor zehn Jahren schreibt sich die Erfolgsgeschichte laufend fort: Insgesamt 18.300 Personen suchten bislang um eine Gemeindewohnung an, 7.868 Wohnungen wurden zugewiesen und 127 neue städtische Wohneinheiten geschaffen. Man übergab 521 Übertragungswohnungen, sanierte 55 Bestandswohnungen umfassend und 1.108 thermisch und machte 3.024 Objekte für die Wiedervermietung brauch-

bar. Gleichzeitig werden für zukünftige Gemeindewohnungen laufend Grundstücke gesichert. Summa summarum haben derzeit insgesamt 15.600 Grazer:innen in einer der 11.436 Gemeindewohnungen ein qualitativ hochwertiges, leistbares Zuhause gefunden.

Umfassender Service

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist am Schillerplatz 4 beheimatet – ebenso wie das Amt für Wohnungsangelegenheiten, in dem sich die Schlichtungsstelle befindet und u. a. auch Amtssachverständigen-Gutachtertätigkeiten in wohnrechtlichen Verfahren erstellt werden. Ein wichtiger und unverzichtbarer Bereich des Amtes ist die Wohnungsinformationsstelle WOIST. Hier werden die Grazer:innen kompetent, unverbindlich und unparteiisch zu Fragen wie Mietrecht, Wohnungseigentum und -suche, Förderungen, Energieeinsparungen etc. beraten. Ein kostenloses Angebot, das im letzten Jahr von rund 4.300 Personen in Anspruch genommen wurde.

Leistbare Wohnungen

Die Nachfrage nach einer Gemeindewohnung in Graz ist enorm. Allein im Vorjahr suchten rund 3.000 Personen neu an – um etwa 130 Prozent mehr als vor der Coronakrise. Meist sind es Alleinerziehende, Menschen, die durch Scheidung und/

oder Arbeitslosigkeit auf eine leistbare Wohnung angewiesen sind, auch Studierende finden sich zunehmend auf der Warteliste. Denn der Mietzins ist mehr als attraktiv. In stadteigenen Wohnungen liegt dieser zumindest 40 Prozent unter dem steirischen Richtwert und im Übertragungswohnbau sorgt die Wohnbauförderung für erschwingliches Wohnen. Auch die Maklerprovision entfällt. Zusätzlich können Mieter:innen, die in eine finanzielle Notlage kommen, beim Amt für Wohnungsangelegenheiten um eine Mietzinszahlung ansuchen. Damit wird gesichert, dass nur maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufgewendet werden muss. Plus: Für jene, die einen Anspruch auf eine Gemeindewohnung hätten, aber am freien Markt fündig geworden sind, gibt es – wenn nötig – Unterstützung aus dem Kautionsfonds des Amtes. Ein Rundumservice, der deutlich zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt. Und selbst zum harmonischen Miteinander leistet die Stadt wertvolle Impulse. So bieten die Expert:innen vom Friedensbüro ihre Unterstützung bei Konfliktvermeidung und -bewältigung an. Für eine gute Nachbarschaft im Gemeindebau, Tür an Tür. 🐾

Alle Infos:

www.graz.at/wohnen und
www.graz.at/wohnungsamt



„Die Stadt Graz und Wohnen Graz sind ein Garant dafür, dass auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Wohnraum angeboten werden kann, der für jeden leistbar ist.“

Gerhard Uhlmann, GF Wohnen Graz und
Leiter des Amtes für Wohnungsangelegenheiten

WOHNBAU IN PLANUNG

Stadteigener sozialer Wohnbau

- Adlergasse/Mitterstraße
(20 WE)

Übertragungswohnbau

- Kirchner-Kaserne
(ca. 80 WE)
- Forstergasse/Denzel-Süd
(ca. 70 WE)
- Pomisgasse (ca. 90 WE)
- Grazer Straße (ca. 12 WE)
- Scheidtenbergergasse
(ca. 13 WE)

RICHTLINIEN FÜR ANSUCHEN

Wer kann ansuchen?

- österreichische Staatsbürger:innen
- EU-/EWR-Bürger:innen
- Schweizer:innen
- daueraufenthaltsberechtigte Drittstaatenangehörige
- unbefristete Asylberechtigte

Voraussetzung für die Vormerkung

- Volljährigkeit, mind. 1 Jahr ununterbrochen oder in Summe 15 Jahre in Graz wohnhaft bzw. berufstätig
- kein Vermögen vorhanden, mit dem man sich eine Wohnung leisten könnte

Einkommensgrenzen

Netto-Haushaltseinkommen

- 1 Person:
49.600 Euro/Jahr
- 2 Personen:
74.400 Euro/Jahr
- 3 Personen:
80.970 Euro/Jahr
- Jede weitere Person:
+ 6.570 Euro/Jahr

Urbane Mischnutzung

Ein Baustein der künftigen Stadtentwicklung Salzburgs

Laura Sidonie Gruber, Stadtplanung Salzburg

Das Konzept der „Funktionalen Stadt“ mit der Prämisse der Funktionstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, ausgerichtet auf das Auto, hat über Jahrzehnte die Stadtentwicklung westlicher Industrienationen geprägt. Diese Planungsprämisse basiert auf der sogenannten „Charta von Athen“, welche 1933 im Rahmen eines internationalen Städtebaukongresses niedergeschrieben wurde.¹ Diese Prämisse findet sich auch in einer der zentralen Aufgaben der Raumplanung wieder – der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Diese Funktion erfüllt der Flächenwidmungsplan als maßgebliches Instrument in der örtlichen Raumplanung mit diversen Widmungskategorien, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. In den letzten Jahren gab es vermehrt eine Gegenbewegung zu dieser Funktionstrennung, welche durch diverse Konzepte und Zielsetzungen zum Ausdruck kommt.

15-Minuten-Stadt

Eines dieser Konzepte ist die „15-Minuten-Stadt“, die seit einigen Jahren zentraler Bestandteil der Diskussion rund um lebenswerte und nachhaltige Stadtentwicklung ist. Das Modell wurde erstmals im Jahr 2016 von Carlos Moreno vorgestellt². Das Ziel der 15-Minuten-Stadt ist, dass alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Auch die „Stadt der kurzen Wege“ oder die Forderung nach dem „Human Scale“ durch Jan Gehl haben alle ein ähnliches Ziel – lebenswerte, nachhaltige Stadtentwicklung ausgerichtet auf den Menschen. Diesen Konzepten werden dabei vielfältige positive Effekte zugeschrieben:

Reduktion der Luftverschmutzung und Lärmbelastung, positive, gesundheitliche Folgen durch ein Mehr an Bewegung, weniger Zeitbedarf für Alltagswege, Reduktion des MIV, Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum etc.³ Dieses neue Planungsverständnis stellt durchaus einen Paradigmenwechsel in der Raumplanung dar und kann bei neuen Stadtentwicklungsprojekten leichter implementiert werden. Im Sinne der Innenentwicklung sowie der Optimierung der Bestandssituation ist jedoch vor allem die Umsetzung in bestehenden Strukturen von Relevanz. Ein vielversprechendes Konzept hierzu ist die Etablierung von gemischt genutzten Strukturen, oft in Kombination mit der Transformation von unternutzten und/oder rein wirtschaftlich genutzten Standorten. In Salzburg trifft dies besonders auf den Stadtteil Schallmoos zu.

Räumliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Salzburg arbeitet aktuell an der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK). Das REK ist das wesentliche Planungsinstrument auf örtlicher Ebene zur Definition der langfristigen Planungsziele sowie zur Festlegung von Maßnahmen für die räumliche Entwicklung.

Im Zuge eines aufwendigen Prozesses mit diversen Beteiligungsformaten (Bürger:innen-Rat, Young Experts, Stakeholder-Workshop, digitale Beteiligung) wurde eine Vision zur räumlichen Entwicklung der Stadt erarbeitet.⁴ Die „Mischnutzung“ ist auch für das neue REK eine wichtige Planungsprämisse – Handlungsschwerpunkt 7 definiert dazu folgendes: „Salzburg entwickelt sich weiter zur durchmischten und urbanen

Stadt: Die Stadt zeichnet sich durch eine durchmischte, urbane Struktur mit unterschiedlichen Nutzungen aus, die zu einem lebendigen und belebten Lebensumfeld beitragen. In Zukunft soll vermehrt auf durchmischte Strukturen mit einer urbanen Dichte gesetzt werden, wodurch Vorteile in der Stadtentwicklung erreicht werden.“⁵

Urbane Mischnutzung

Die Struktur der Salzburger Wirtschaft eignet sich dabei gut für Mischnutzung, da über 90 % der Arbeitsstätten und der Beschäftigten im tertiären Sektor tätig sind⁶. Dies spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung der Beschäftigten wider, da bereits jetzt rund 70 % der Beschäftigten in Stadtgebieten tätig sind, die nicht als eine klassische gewerbliche Widmungskategorie (Gewerbe- oder Betriebsgebiet) ausgewiesen sind.

Im Zuge der REK Erarbeitung hat die Stadt Salzburg die Büros Plansinn und ÖIR mit der Erstellung einer Studie zum Thema „Urbane Mischnutzung als Baustein der künftigen Stadtentwicklung Salzburgs“ beauftragt.

Der Mehrwert von Mischnutzung wurde im Rahmen eines Stakeholder-Workshops klar definiert: „Mischnutzung ist aufgrund der knappen Flächen und der hohen Grundstückspreise für die Stadt Salzburg eine wichtige Strategie zur effizienteren Flächennutzung. So kann die Möglichkeit für leistbaren sowie förderbaren Wohnbau geschaffen werden und gleichzeitig das Stadtgebiet Salzburgs als Arbeitsort gesichert werden.“⁷

Zur Realisierung von Mischnutzungsprojekten müssen einige Rahmenbedingungen beachtet werden. Grundsätzlich muss bei der Planung vor allem auf mögliche Störfaktoren durch Verkehr



Stadtteil Schallmoos



Projekt Rauchmühle

durch Kund:innen, Zulieferung und Mitarbeiter:innen sowie durch Lärm- und Luftemissionen geachtet werden. Außerdem gilt es, eine mögliche Einschränkung der Betriebe zu berücksichtigen, etwa für Betriebsanlagengenehmigungen. Für die ansässige Wohnbevölkerung ergeben sich durch die Mischnutzung auch Vorteile, etwa durch eine attraktive Nahversorgung oder Arbeitsplätze in der Nähe. Meist geht mit der Transformation von Gebieten auch eine Aufwertung des öffentlichen Raums einher.

Die wirtschaftlichen Nutzungen wurden hinsichtlich ihres Störpotenzials geprüft. Grundsätzlich eignen sich viele betriebliche Nutzungen, wie Büros, technische oder wirtschaftliche Dienstleistungen, körpernahe Dienste oder öffentliche Verwaltungen, gut für eine Integration in Mischnutzungsprojekte. Bei Nutzungen wie Hotels, Bildungseinrichtungen oder Gastronomie können mittels geeigneter Maßnahmen mögliche Störungen gut bewältigt werden. In der Regel ungeeignet für Mischnutzungen sind Handelsgroßbetriebe, Sachgüterproduktion oder Logistikbetriebe.

Voraussetzungen

Zur Funktionsfähigkeit eines Mischnutzungsstandortes sollte der Standort eine zentrale Lage im Stadtgebiet und eine gute verkehrliche Anbindung haben. Insbesondere für einen funktionierenden gewerblichen Standort sind mehrere

Aspekte relevant: eine gewerbliche Nutzfläche von mind. 4.000–5.000 m², eine räumliche Bündelung der gewerblichen Flächen an einem geeigneten Standort im Quartier (Wahrnehmbarkeit, Erreichbarkeit etc.), Berücksichtigung der Erfordernisse von Anlieferung und Parkplätze der Kund:innen sowie entsprechende Räumlichkeiten, vor allem im Erdgeschoß (mind. 5 m Raumhöhe, Deckentragslast etc.). Eine gewerberechtliche Generalgenehmigung ist insbesondere bei Neuvermietungen hilfreich.⁷

Eine Kooperation zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern zur Bündelung von Kompetenzen ist zielführend, um sowohl leistbaren, geförderten Wohnbau als auch funktionierende gewerbliche Strukturen zu schaffen.⁷

Im Zuge der Studiererstellung wurden auch mehrere gelungene, bereits umgesetzte Mischnutzungsprojekte in Salzburg analysiert und Erkenntnisse abgeleitet. Das Zentrum Herrnau wurde zu Beginn der 90er-Jahre realisiert und konnte mit seinem hohen Mischungsgrad die Versorgungssituation der Bevölkerung verbessern. Das Projekt Rauchmühle wurde 2020 fertiggestellt und kombiniert geförderten und freifinanzierten Wohnbau mit Kultureinrichtungen und einer Aufwertung der Freiraumversorgung.⁷

Maßgeblich für die Etablierung von urbanen gemischten Quartieren ist einerseits eine transparente Entwicklungsperspek-

tive für die (Gewerbe-)Gebiete auf einer übergeordneten Ebene (etwa im REK) und die Absicherung der Entwicklungsabsicht durch Raumordnungsinstrumente (geeignete Widmungskategorie im FWP, Festlegung von Nutzungsanteilen im BBP sowie ergänzende Inhalte im ROG-Vertrag) sowie andererseits eine strategische Rahmensetzung zur geplanten Entwicklung der einzelnen Gebiete, um auch tatsächlich ein funktionales Mischnutzungsquartier zu schaffen.

Durch die Mischnutzung können lebendige, urbane Quartiere entstehen und durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten kann ein Beitrag zur Umsetzung der 15-Minuten-Stadt sowie zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.



¹ Spektrum (2024) Charta von Athen. Charta von Athen - Lexikon der Geographie

² Postaria, Ronika (2021) 15-minute city – how do we get there? <https://www.citiesforum.org/news/15-minute-city/>

³ Klimaaktiv (2024) Die Vision von der 15-Minuten-Stadt. Die Vision von der 15-Minuten-Stadt, klimaaktiv

⁴ Stadt Salzburg (2024) REK Neu. Stadt Salzburg - REK NEU

⁵ Stadt Salzburg 2021b, Handlungsschwerpunkte und Leitsätze, Salzburg, S. 5

⁶ Stadt Salzburg 2021a, Grundlagenbericht zum neuen Räumlichen Entwicklungskonzept, Salzburg S. 52 und S. 58

⁷ PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH und ÖIR GmbH (2023) Urbane Mischnutzung als Baustein der künftigen Stadtentwicklung Salzburgs, Studie erstellt im Auftrag der Stadt Salzburg, Wien

Bestand optimal nutzen

Die BONUS-Nachverdichtungsberatung zur Aktivierung bestehender Potenziale von Ein- und Zweifamilienhäusern

Florian Schöpflin und Thomas Prinz, RSA FG Research Studio iSPACE, Andreas Schmidbaur,
Abteilungsvorstand Raumplanung und Baubehörde, Stadt Salzburg

Die Preisentwicklung auf dem heimischen Immobilienmarkt zeigte in den letzten Jahren einen deutlichen Aufwärtstrend. Neben steigenden Bau- und Immobilienkosten kam es in Ballungsräumen zu einem Ungleichgewicht zwischen Wohnraumnachfrage und knappem Angebot. Neue Baugebiete sind für Städte und Gemeinden eine Herausforderung: Einerseits besteht hoher Bedarf an Wohnraum, andererseits verursacht die Ausweitung von Bauland ins Grüne Bodenversiegelung und Verlust von Grünflächen, was das Mikroklima beeinträchtigt. Ein ergänzender Lösungsansatz ist die Innenentwicklung, die vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern großes Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten bietet, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu fördern. Das Potenzial für Nachverdichtungen in den Städten ist groß. So liegt in der Stadt Salzburg der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern knapp über 50 %. – in Graz sogar über 55 %¹. Dabei leben 19 % der Hauseigentümer:innen in Österreich alleine in ihrem Gebäude, was zu einer schlechten Flächeneffizienz beiträgt².

Das Projekt BONANZA³ (BONUS An Nachhaltige Zukunftsthemen Anpassen), geleitet vom RSA FG Research Studio iSPACE, wird gemeinsam mit Partner:innen wie dem Energieinstitut Vorarlberg und der Stadt Salzburg durchgeführt. Aufbauend auf den Vorprojekten BONSEI⁴ und BONUS⁵, gefördert von FFG und Klima- und Energiefonds, zielt das Projekt darauf ab, Nachverdichtungspotenziale bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Städten zu aktivieren, Hauptwohnsitze zu erhöhen und die Flächen-

effizienz zu verbessern. BONANZA erweitert die Beratung um die Themen Biodiversität und Klimawandelanpassung, integriert ein Monitoringsystem und bereitet den Transfer auf weitere Gemeinden und Städte vor.

Integrative Beratungsdienstleistung

Die Beratung selbst ist mehrstufig und wird beispielsweise in Salzburg in die aufeinander aufbauenden Module Basic und Premium unterteilt. Das Modul Basic umfasst das Erstgespräch und eine Strategiebesprechung. Im Rahmen dieses Gesprächs können erste Hinweise zu möglichen baulichen Maßnahmen sowie zu den Themen Biodiversität, Mobilität und Klimawandelanpassung gegeben werden. Bei Eignung des Objekts und Interesse der Eigentümer:innen kann in die zweite Stufe, das Modul Premium, übergegangen werden. Hier können, je nach individuellen Bedürfnissen, Handskizzen erstellt, grobe Kostenrahmen abgesteckt und eine erweiterte Strategieberatung durchgeführt werden.

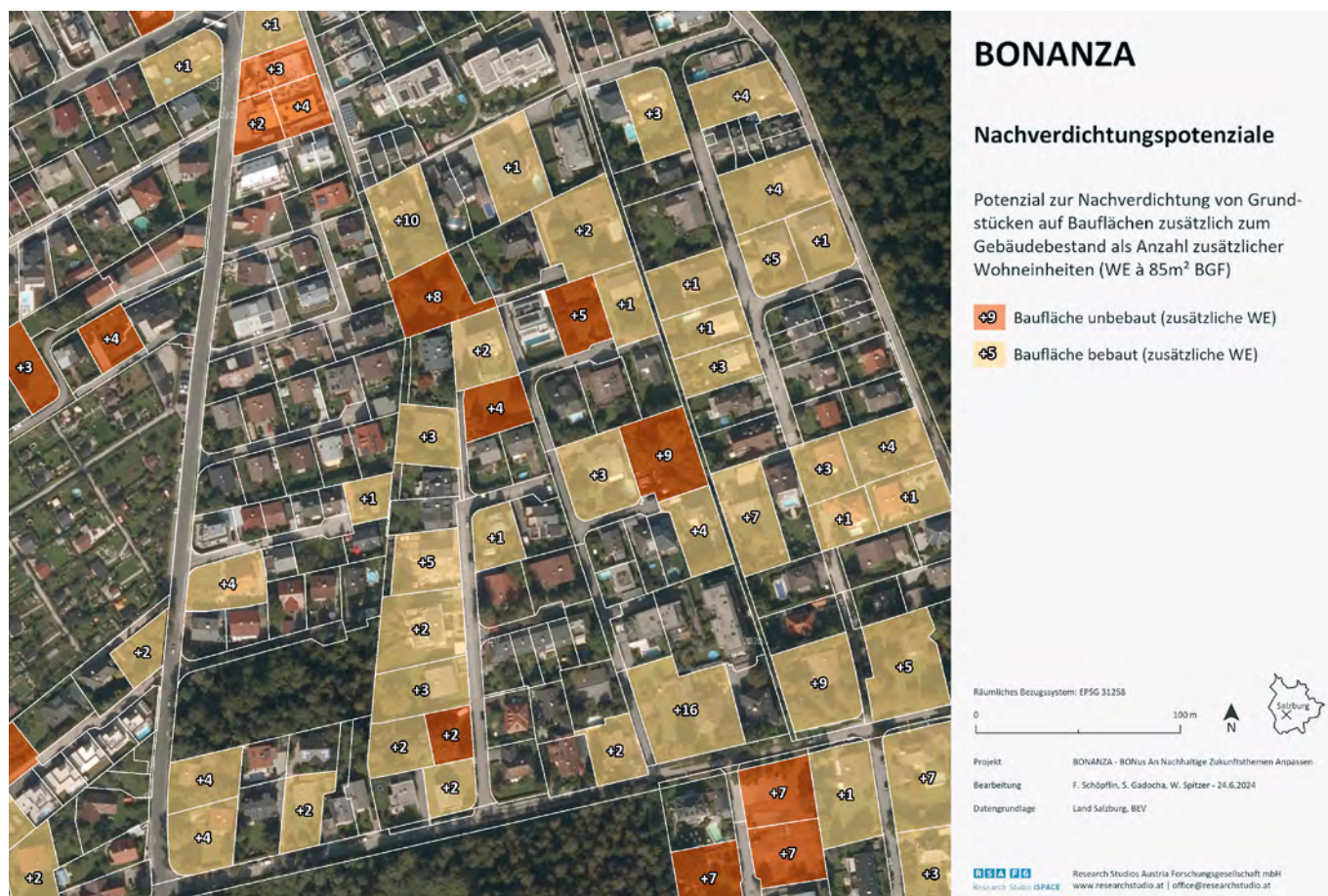
Das Ergebnis des Beratungsprozesses ist keine einreichfertige Planung, sondern vielmehr ein Anstoß des Nachverdichtungsprozesses durch die Klärung offener Fragen und das Aufzeigen der Potenziale des Grundstücks. Darüber hinaus kann die Beratung dazu beitragen, die Hemmschwelle der Eigentümer:innen zu senken, sich professionelle Unterstützung durch Architekt:innen zu holen.

Die Berater:innen werden bei ihren Gesprächen durch eine Reihe von Werkzeugen unterstützt, die im Rahmen der Forschungsprojekte entwickelt und kontinu-

ierlich verbessert wurden. Neben einem Fragebogen zur Erfassung der Bedarfe und Problemstellungen der Eigentümer:innen stehen zur Vorbereitung auf das Erstgespräch auch Datenblätter mit innovativen GIS-basierten parzellenscharfen Kennzahlen zum jeweiligen Objekt zur Verfügung. Diese Datenblätter enthalten neben baulichen Informationen wie der Bauperiode und dem möglichen mit GIS-Methoden modellierten Nachverdichtungspotenzial (siehe Abbildung 1) auch Kennzahlen zu den Themen Klimawandelanpassung, Biodiversität und Mobilität.

Klimawandelanpassung und Biodiversität

Die im Projekt weiterentwickelte Beratungsdienstleistung legt künftig verstärkt den Fokus auf die Module Biodiversität und Klimawandelanpassung, um Problemfelder wie den Rückgang der Artenvielfalt sowie die Auswirkungen von Extremwetterereignissen – beispielsweise Hitze, Starkniederschläge und Stürme – anzugehen. Die Bedeutung einer geringen Flächenversiegelung und weiterer Anpassungen an den Klimawandel wurde durch die diesjährigen Wetterereignisse wie Überschwemmungen und Hitzerekorde erneut eindrücklich vor Augen geführt. Die Eigentümer:innen von Immobilien in gefährdeten Gebieten werden in den kommenden Jahren zunehmend mit den Folgen des Klimawandels konfrontiert sein und sollten daher präventive Maßnahmen sowohl auf ihren Grundstücken als auch an ihren Gebäuden ergreifen. Städtebauliche Rahmenbedingungen wie die Grünflächenzahl⁶ in Salzburg sollen



darüber hinaus die Begrünung am Grundstück und Haus zusätzlich fördern. Um den Eigentümer:innen im Beratungsgespräch passende Empfehlungen geben zu können, wurden unterstützende Maßnahmenkarten entwickelt. Diese enthalten Hinweise zu den Themen Sanierung, Wohnraumschaffung, Biodiversität, Mobilität und Klimawandelanpassung (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3). Der Kartenpool wird kontinuierlich erweitert und bietet den Berater:innen die Möglichkeit, das Bewusstsein der Eigentümer:innen für mögliche Maßnahmen während des Beratungsgesprächs zu stärken.

Monitoring zur Messung der Wirkung

In den Vorgängerprojekten hat sich gezeigt, dass die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen eine langfristige Herausforderung darstellt. Um die Wirkung der Beratung, die möglichen Umsetzungen und den damit verbundenen Mehrwert der Beratungsdienstleistung

für Städte und Gemeinden messbar zu machen, wird im Projekt BONANZA ein Monitoringsystem entwickelt, erprobt und in den Beratungsprozess integriert. Dabei sollen nicht nur mögliche bauliche Maßnahmen erfasst werden, sondern auch die Auswirkungen der Beratung auf die Themen Biodiversität, Klimawandelanpassung und Mobilität untersucht werden. Dazu werden unter anderem der Modal Split der Bewohner:innen sowie Probleme im Haus und auf dem Grundstück im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen wie Stürmen oder Hitze erfasst. Ein zentrales Element der Beratung und des Monitorings bleibt weiterhin die Schaffung zusätzlicher Hauptwohnsitze und die damit einhergehende Erhöhung der Flächeneffizienz.

Transfer der Beratung

Im Forschungsprojekt BONANZA liegt neben der gesamtheitlichen Weiterentwicklung und Implementierung eines Monitoringsystems ein besonderer Fokus

Abb. 1: Mit GIS-Methoden modellierte theoretische Nachverdichtungspotenziale in Salzburg, Stadtteil Leopoldskron-Moos (Quelle: Projekt BONANZA)



Abb. 2: Vorderseite einer Maßnahmenkarte (Quelle: Projekt BONANZA)

Schutz vor Starkregenereignissen wird ermöglicht durch ...

- ✓ ... Fernhalten des Wassers vom Gebäude
- ✓ ... Abdichten der Gebäudehülle
- ✓ ... Rückstausicherung und Hebeanlage im Keller
- ✓ ... Einschätzung der Gefährdungslage

BONUS
Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken

powered by **klima+ energie fonds**

projekte.ffg.at

Wissenswertes:

Überschwemmungen nach Starkregen können überall auftreten. Wer die Schwachpunkte am Gebäude oder Grundstück kennt, kann zielgerichtet Schäden vermeiden.

Abb. 3: Rückseite einer Maßnahmenkarte (Quelle: Projekt BONANZA)

auf dem Transfer der Beratungsdienstleistung. Die Größe der Gemeinden und Städte, ihre spezifischen Problemstellungen sowie die vorhandenen Infrastrukturen, beispielsweise in Bezug auf Personalressourcen, unterscheiden sich erheblich. Daher muss die BONUS-Beratung an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst werden. In einem Co-Creation-Workshop werden interessierten Gemeinden zunächst in

einem theoretischen Teil die Beratungsinhalte sowie der Beratungsprozess vorgestellt. Dabei werden der Aufbau der mehrstufigen Dienstleistung, die Beratungswerkzeuge sowie die Module Mobilität, Biodiversität und Klimawandelanpassung und deren Integration in den Beratungsablauf thematisiert. Die Grundlage für den zweiten Teil des Workshops bilden GIS-basierte Kennzahlen auf Gemeinde- bzw. Quartiersebene,

die im Rahmen der Veranstaltung als interaktive Diskussionsgrundlage dienen. Mithilfe dieser Dateninnovationen erhalten die teilnehmenden Vertreter:innen von Gemeinden und Städten Einblicke in den Status quo bezüglich Nachverdichtungspotenzialen, Mobilität und Grünraum vor Ort. Auf Basis dieser Diskussionsgrundlage können geeignete Schwerpunkte der Beratungsdienstleistung vor Ort abgeleitet und mögliche Hotspots für die Beratung identifiziert werden. Das Ziel des Workshops ist es, die Gemeinden nicht nur für die Nachverdichtungsberatung zu sensibilisieren, sondern auch eine solide Grundlage für die Implementierung der Beratung zu schaffen. Darüber hinaus können praktische Fragen zur Umsetzung der Beratung, wie etwa Strategien zur Ansprache der Eigentümer:innen, im Rahmen des Workshops besprochen werden.

Ausblick

Durch die kontinuierliche Erprobung und Weiterentwicklung bietet die BONUS-Beratung ein praxistaugliches Instrument, um die Potenziale von Ein- und Zweifamilienhäusern durch eine aktive Ansprache zu aktivieren und die Liegenschaften durch qualitativ hochwertige Empfehlungen zukunftsfähig zu gestalten. Die langfristige Verankerung der Dienstleistung wird bereits von der Stadt Salzburg (Abteilung 5 – Raumplanung und Baubehörde) sowie in Vorarlberg durch das Energieinstitut Vorarlberg als Bestandteil der Sanierungs-Vorberatung angestrebt. Das Beratungsangebot wird gut angenommen und so konnten in der Stadt Salzburg bereits rund 60 Beratungen durchgeführt werden.

¹ STATISTIK AUSTRIA, Gebäude und Wohnungszählung 2022

² STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023

³ <https://projekte.ffg.at/projekt/4672909>

⁴ <https://projekte.ffg.at/projekt/1697836>

⁵ <https://projekte.ffg.at/projekt/3706003>

⁶ www.stadt-salzburg.at/presseaussendungen/2021/nachhaltige-stadtplanung-macht-salzburg-klimafit/



STRIESSNIG

WIEN

CORPORATE FASHION

KRAWATTEN TÜCHER SCHALS ACCESSOIRES



Mit Accessoires in Ihrem Eigendesign können Sie Ihr CI sehr effizient und kostengünstig vermitteln.

Krawatte, Tuch, Masche oder Schal sind leicht gebunden, eingesteckt, umgelegt oder drapiert.

So lassen auch Sie Ihre MitarbeiterInnen schnell und einfach in neuem Glanz erstrahlen.

ALLWERK BEKLEIDUNG GMBH | Abteilung Striessnig
Theresienthalstraße 2 | 4810 Gmunden
Tel. +43 7612 705020 | Mobil:+43 676 6706902
office@striessnig.at | b.krumpas@striessnig.at

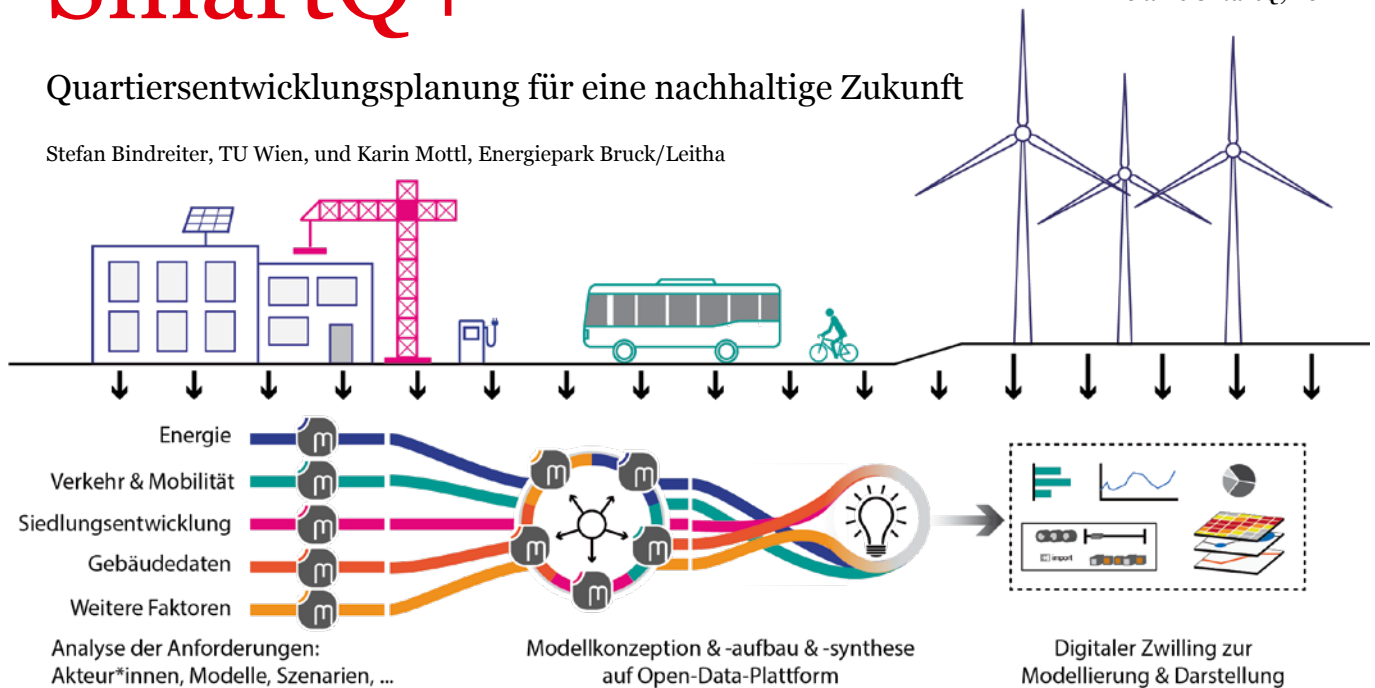
www.striessnig.at

SmartQ+

Quartiersentwicklungsplanung für eine nachhaltige Zukunft

Stefan Bindreiter, TU Wien, und Karin Mottl, Energiepark Bruck/Leitha

Schematische Projekt-
skizze SmartQ, 2022



Nachhaltige Stadtentwicklung steht zunehmend im Fokus von Kommunen und politischen Entscheidungsträger:innen. Mit dem Forschungsprojekt SmartQ+ Bruck/Leitha wurde ein innovativer Ansatz geschaffen, um Plus-Energie-Quartiere zu entwickeln und dabei die Synergien zwischen Verkehr und Energieplanung optimal zu nutzen. Das Projekt verbindet wissenschaftliche Expertise mit praxisnaher Umsetzung und bietet wertvolle Werkzeuge für die kommunale Planung.

Im FFG-Projekt SmartQ+ Bruck/Leitha (Potenziale der Quartiersentwicklungsplanung auf dem Weg zum Plus-Energie-Quartier) wurde eine erstmalige Verknüpfung von Verkehrs- und Energiesimulationsmodellen für die kommunale Planung um (Energie-)Einsparungspotenziale in der Siedlungsentwicklung ermöglicht. Damit wurden Auswirkungen von Planungsvorhaben auf die Mobilitätsnachfrage und das Energienetz einer Gemeinde in einer interaktiven Visualisierung sichtbar gemacht. Dabei verfolgte das Projekt das Ziel, zwei domänenspezifische Simulationen in einem Stadtmodell für eine ganze (Klein-)Stadt zu

verknüpfen, um Aussagen über die „Energieeffizienz“ von Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Ziele und Methoden

SmartQ+ hat sich zum Ziel gesetzt, die Energieeffizienz von Siedlungsstrukturen durch die Verknüpfung von Verkehrs- und Energiesimulationsmodellen zu verbessern. „Mit dieser erstmaligen Integration können wir Einsparpotenziale und Wechselwirkungen zwischen Mobilität und Energieversorgung sichtbar machen“, erklärt Stefan Bindreiter von der TU Wien, der das Projekt leitete. Ein interdisziplinäres Team aus Verkehrs- und Energieplaner:innen sowie Expert:innen der Bauphysik, Informatik und Raumplanung arbeitete daran, Prognosemodelle für Mobilität, Energienetze und Gebäude zu entwickeln. Diese Modelle wurden in einer interaktiven 3D-Visualisierung für die Pilotstadt Bruck/Leitha umgesetzt. Dabei entstand ein webbasiertes Proof-of-Concept-Tool mit interaktiven 2D- und 3D-Karten, Diagrammen und Darstellungen.

Ein Schlüsselaspekt des Projekts war die Entwicklung eines digitalen Zwillings,

der es erlaubt, komplexe Simulationsergebnisse für verschiedene Szenarien leicht verständlich darzustellen. Dabei wurden Daten wie Verkehrsströme, Energieverbräuche und Modalsplits auf einer webbasierten Plattform visualisiert. „Unser Tool zeigt, wie sich geplante Maßnahmen auf die Energie- und Verkehrssysteme auswirken, und erleichtert somit die Entscheidungsfindung“, so Emanuel Selz von yVerkehrsplanung GmbH.

Simulierte Szenarien

Um die Auswirkungen dieser Maßnahmen zu bewerten, wurden sie in verschiedene Simulationsvarianten zusammengefasst und innerhalb von zwei Rahmenszenarien untersucht, um die Entwicklungen für die Jahre 2030 und 2040 zu prognostizieren. Angewandt wurde das „Business-as-usual“-Szenario und „NÖ Klima-Plus“-Szenario.

- **Business as usual:** Ein Szenario ohne Änderungen bestehender Rahmenbedingungen.
- **NÖ Klima-Plus:** Ein ambitioniertes Szenario, das die Ziele des Klimaschutzplans von Niederösterreich integriert.

Im Rahmen des Projekts wurden für die Gemeinde verschiedene räumliche Maßnahmen simuliert. Diese Szenarien umfassten verschiedene Entwicklungsmaßnahmen, darunter:

- Sieben neue Wohnbauprojekte
- Neun Gewerbeentwicklungen
- Zwei neue Bildungseinrichtungen
- Erweiterungen und Veränderungen im Rad- und Straßennetz
- Eine neue Bahnhaltestelle

„Durch die Simulation der Szenarien konnten wir aufzeigen, wie sich Infrastrukturentscheidungen langfristig auf Energieeffizienz und Mobilitätsverhalten auswirken“, erklärt Karin Mottl vom Energiepark Bruck/Leitha.

Interaktive Datenvisualisierung

Das entwickelte Tool bietet eine Vielzahl von Funktionen:

- Verkehrsnetz: Darstellung von Verkehrsstärken nach Verkehrsmodi (Kfz, ÖV, Rad, Fuß) und deren Veränderungen im Vergleich zum Referenzjahr
- Verkehrsbezirke: Visualisierung von Modal Splits, Parkraumnachfrage und Strukturdaten für jeden Bezirk
- Trafostationen und Gebäude: Prognose von Energieverbräuchen und Maximallasten sowie detailierte Gebäudedaten

Diese Funktionen ermöglichen es Kommunen, fundierte Entscheidungen zu treffen. „Unsere Visualisierungen schaffen Transparenz und machen komplexe Daten zugänglich“, so Sabine Sint von der TU Wien.

Potenziale und Herausforderungen

Die Ergebnisse von SmartQ+ unterstreichen das Potenzial digitaler Zwillinge für die Stadtentwicklung. Besonders die Verknüpfung von Verkehrs- und Energiemodellen bietet neue Möglichkeiten, um Synergien zwischen diesen beiden Bereichen zu schaffen. Gleichzeitig wurden Herausforderungen identifiziert, wie die Notwendigkeit zur automatisierten Datenaktualisierung und zur Erweiterung der Szenarienauswahl.

Ein Blick in die Zukunft

Das Projekt SmartQ+ hat gezeigt, dass interaktive Visualisierungen und digitale Zwillinge wichtige Werkzeuge für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind. „Unsere Arbeit bietet eine Grundlage für die Entwicklung weiterer Tools, die Kommunen dabei helfen, ihre Klimaziele zu erreichen und die Lebensqualität ihrer Bürger:innen zu verbessern“, betont Stefan Bindreiter. Auch von der Gemeinde Bruck/Leitha wurden die Projektergebnisse durchwegs positiv bewertet.

Mit diesem Ansatz können nicht nur einzelne Gemeinden, sondern ganze Regionen profitieren. Die Erkenntnisse aus SmartQ+ dienen als Blaupause für andere Kommunen, die eine nachhaltige, energieeffiziente Zukunft anstreben.

Zusätzlich hat das Projekt wichtige Impulse für die Planung von Infrastruktur geliefert. Die Möglichkeit, Szenarien interaktiv zu vergleichen, unterstützt Entscheidungsträger:innen dabei, nachhaltige Strategien zu entwickeln und umzusetzen. Gleichzeitig zeigt es auf, dass Bedarf an Weiterentwicklungen wie der Möglichkeit zur selbstständigen Szenariendefinition und der automatisierten Datenaktualisierung besteht.

Zusammenfassend zeigt SmartQ+, wie innovative Ansätze in der Quartiersentwicklung eingesetzt werden können, um die Herausforderungen der Energie-raumplanung in Gemeinden zu bewältigen, die Akzeptanz für nachhaltige Stadtentwicklung zu erhöhen und damit eine lebenswerte Zukunft zu gestalten. 

PROJEKT-PARTNER:INNEN SMARTQ+

Raumsimulationslabor, Institut für Raumplanung, TU Wien

Stefan Bindreiter, Yosun Şişman, Lukas Rast
Das Institut für Raumplanung war verantwortlich für die Projektleitung. Das Hauptaugenmerk lag bei der Entwicklung der interaktiven Visualisierung der Ausgangslage und Simulationsergebnissen als Proof-of-Concept für die Szenarienevaluierung und Modellanwendung in Bruck/Leitha.

Forschungsbereich Bauphysik, Institut für Werkstofftechnologie, Bauphysik und Bauökologie, TU Wien
Sabine Sint, Simon Hinterseer
Dem Institut von Professor Thomas Bednar oblag vor allem die Erarbeitung und Kalibrierung der bauphysikalischen Datenmodelle als Grundlage der Simulationen des Gebäudebestandes der Stadt Bruck/Leitha.

yVerkehrsplanung GmbH

Emanuel Selz
YVP war an Recherche, Sammlung und Aufbereitung von Mobilitätsdaten beteiligt und trug hauptsächlich zur Konzeption und Entwicklung als auch Bewertung von Verkehrsnachfragemodellen für Bruck/Leitha bei.

Energiepark Bruck/Leitha

Karin Mottl, Ralf Roggenbauer
Im vorliegenden Projekt agierte der Energiepark als Schnittstelle zum regionalen Use-Case und damit der Einbindung und Koordination mit den lokalen Stakeholdern.

Projektleitung

Stefan Bindreiter, TU Wien, stefan.bindreiter@tuwien.ac.at



Die Website des Projekts:
<https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/smart-q-plus-bruck-an-der-leitha.php>



Hochbeet in der Hochschwabsiedlung Lagergasse, bemalt durch die Schüler:innen der Dr.-Karl-Renner-Volksschule

Transformieren aus dem Bestand

Arbeitersiedlungen – quo vadis? Eine Zukunftsoption anhand der Hochschwabsiedlung von Kapfenberg

Doris Wilhelmer, Pia Weinlinger, Austrian Institute of Technology – AIT, Joachim Ninaus, Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH

Die Klimawandel-bedingten Langhitzeperioden und Unwetter sind längst in den Wohnzimmern der Österreicher:innen gelandet. Betroffen davon sind insbesondere Bewohner:innen des Altbestands der gemeinnützigen Miethäuser aus den 30er- bis 50er-Jahren Österreichs. Gemessen am aktuellen Wohnungsstandard sind die Wohnungen hier ein grosser, heißer, feuchter, kleiner, hellhöriger und ohne Balkone für die Siedler:innen. Andererseits weisen die Siedlungen hohe Qualitäten hinsichtlich ihrer zumeist überdurchschnittlichen Freiräume zwischen den Gebäuden auf. Auch die Verkehrssituation ist meist wenig von individuellem Durchfahrtsverkehr und zugleich von einer guten Anbindung zu den Ortskernen mit einem breiten funktionalen Angebot (Bildung,

öffentl. Verkehr, Handel, Freizeit, Gesundheit etc.) geprägt. Der hohe Sanierungsbedarf hat zu entsprechenden Leerständen im Altbestand geführt. Im Speziellen trifft das u. a. auch auf die alten Arbeitersiedlungen der österreichischen Industriestädte zu, die als kulturelles Erbe der Zwischenkriegszeit dem Verfall preisgegeben sind. Ihre Sanierung wird von Klimaexpert:innen und Architekt:innen im Sinne der CO₂-Neutralität und kulturellen Identitätsarbeit gleichermaßen gefordert.

Wohnen in Österreich ist seit 2008 durch diverse Krisen teurer geworden, was den Neubau und den Altbestand vor neuen Herausforderungen stellt. Um leistbaren Wohnraum zu schaffen, sind Altbestände oft wirtschaftlich schwer oder gar nicht mehr sanierbar. Gemeinnützige Bau-

träger, die keine Gewinne erzielen dürfen, sind stark von Fördergeldern (Bund, Land) abhängig. Sie dürfen vor allem nicht über einen bestimmten vom Fördergeber vorgegebenen maximalen Kostensatz sanieren. Zugleich dürfen die Wohnungen nicht über einen bestimmten Höchstmietzinssatz vermietet werden. Gemeinden unterstützen in der Regel die gemeinnützigen Bauträger, um attraktive Wohnquartiere und Infrastruktur für das Wachstum ihrer Gemeinden zu sichern. Kommunikation braucht Zeit und Arbeitszeit ist teuer: Die Auswirkungen kosteneffizienten Arbeitens gemeinnütziger Hausverwaltungen haben zu einer Reduktion anlassbezogener Kommunikation mit den Mieter:innen geführt. Siedler:innen suchen Orte, „wo etwas los ist“ und wo sie im Miteinander

Entspannung, Solidarität und „sozialen Halt“ erleben können. Dafür brauchen sie gemeinsame Treffpunkte und Orte. Fehlende Erfahrungen im Umgang miteinander fallen dort ins Gewicht, wo Vertrauensbeziehungen im Fall von Komplettsanierungen zur Vereinbarung von Umsiedlungen notwendig werden: Angst führt in der Regel zu Defensivreaktionen, während Vertrauen den Boden für Zuversicht und Mut für wichtige Entscheidungen aufbereitet. Gemeinnützige Bauträger brauchen für Sanierungen sowohl eine vertrauensvolle Kooperation mit den Bewohner:innen als auch finanzielle Mittel für Investitionen.

Demografische Struktur

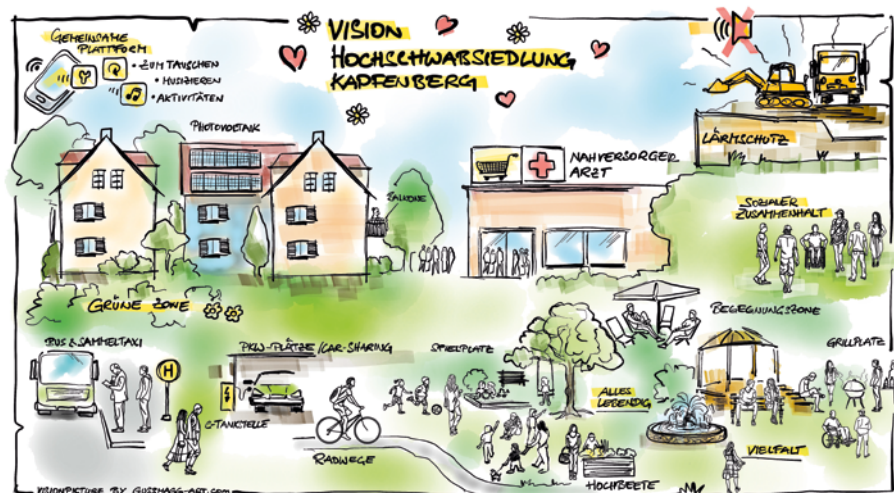
Die Hochschwabsiedlung Kapfenberg zählt insgesamt 1.506 Erwachsene (18+), davon:

- 69 % Österreicher:innen
- 31 % Migrant:innen
- 12 % Kinder und Jugendliche
- 61 % Berufstätige, davon 23 % in traditionellen Kleinfamilien
- 26 % Pensionist:innen (65+)

Auffällig ist, dass am Beteiligungsprozess vor allem Bewohner:innen über 60 Jahren teilnehmen. Dies beeinflusst sowohl die Themenwahl als auch die nachhaltige Umsetzung der Ergebnisse.

Beteiligung im Sanierungsprozess

Im Dezember 2022 kam der Stein ins Rollen: Im Rahmen des Smart-City-Projektes b_part_of_transition wurde die Entscheidung der partizipativen Begleitung des Sanierungsprozesses der Arbeiter-Hochschwabsiedlung getroffen. Vorhandene Ängste der Siedler:innen vor Aus- und Umsiedlungen sollten dadurch aufgefangen und die Bewohner:innen für eine nachhaltige Neugestaltung der halb-öffentlichen Räume gewonnen werden. Rückhalt und Energie für den Prozess entstanden vom ersten Tag an aus einer engen Kooperation zwischen a) der Gemeinde Kapfenberg, b) dem gemeinnützigen Bauträger GEMYSAG und c) dem für die Konzeption und Moderation verantwortlichen Austrian Institute of Technology (AIT). Erste Statistiken zur Sozial-



struktur der Arbeitersiedlung wurden von der Abteilung „Bürgerbüro und Sozialwesen“ zur Verfügung gestellt. Ergänzend dazu übernahm die in der Hochschwabsiedlung gebürtige Abteilungsleiterin in Kooperation mit dem AIT persönlich das Klären der Prozessziele und Kooperationsrollen mit der Geschäftsführung der GEMYSAG.

Mit dem Siedlungsfest „Hochschwabsiedlung NEU denken“ im März 2023 gelang dann eine erste, erfolgreiche Kontaktaufnahme mit ca. 120 Siedler:innen, die in World-Café-Dialogen grundsätzlich positive Feedbacks zur Siedlung selbst und der Betreuung durch die GEMYSAG gaben. Unter anderem wurden Wünsche und Ideen der Siedler:innen von Improvisationstheater-Schauspieler:innen nonverbal in Szene gesetzt, was viel Gelächter und gute Laune in den Raum brachte. Bereits hier zeigten sich mit den auftauchenden Themen „Grünraum & Ökologie“, „Gemeinschaft & Solidarität“ sowie „Infrastruktur“ die drei für den späteren Prozess relevanten Handlungsstränge. Ein Brainstorming mit 50 Siedler:innen (Visionsprozess „Hochschwabsiedlung 2050“) lieferte dann lebendige Alltagsszenen aus dem Jahr 2050 und der dabei entstehende kollektive Traum einer idealen Arbeitersiedlung wurde simultan von Reinhard Gussmagg in einem Visionsbild eingefangen und noch am selben Abend den Anwesenden präsentiert.

Die Visionsentwicklung war dann auch die Geburtsstunde für das Einrichten von

drei Initiativgruppen: Die Gruppe „Infrastruktur“ setzte sich zum Ziel, die gesunde Ernährung aller Generationen mithilfe eines Wochenmarktes zu realisieren, während sich die Gruppe „Gemeinschaft & Solidarität“ die Reaktivierung des „Europahauses“ als Siedlungscfé und Begegnungsort wünschte.

Ergänzend dazu wurden das gemeinsame Bewirtschaften von Hochbeeten und die Ausweitung der Biodiversität (Wildblumen, Naschhecken) als primäre Anliegen der Gruppe „Grünraum“ genannt. Jede Gruppe bekam in offener Wahl eine:n Ansprechpartner:in, die/der über die gesamte Projektdauer hinweg mit den lokalen und überregionalen Organisator:innen Kontakt hielt. Eine WhatsApp-Gruppe rundete die Arbeitsinfrastruktur des partizipativen Aktivdialoges dann ab. Die Entscheidung, eine Sozialarbeiterin mit Dienstort Kapfenberg als Verstärkung mit ins AIT-Team zu holen, erwies sich rückblickend als zentraler Glücksgriff: Petra K. übernahm die Betreuung der Initiativgruppen vor Ort, während die einzelnen Aktivdialoge vom „Hochschwabsiedlung Team“ (AIT, Gemeinde, GEMYSAG, Sozialarbeiterin) in enger Abstimmung konzipiert und in der Folge auch gemeinsam moderiert wurden: Auf diese Weise konnten im Zeitraum zwischen 6/2023 und 12/2024 insgesamt acht Aktivdialog-Workshops durchgeführt werden, in denen die Initiativgruppen bei der Erarbeitung ihrer Ergebnisse tatkräftig (supervisorisch) unterstützt wurden. Diese Aktivdialoge waren auch



Hochschwabsiedlung Bürgerbeteiligungsprozess | 8. Aktiv-Dialog 27. 11. 2024 | Europahaus Kapfenberg

die Bühne, auf der die GEMYSAG aktuellste „News“ zur Diskussion stellte und Feedback in die eigenen Planungsgruppen zurücktrug. Dieser Hands-on-Zugang führte im Laufe der Monate dann zum Herausbilden einer Kerngruppe von ca. 15 Siedler:innen, denen als lokale Pionier:innen der gesamte Applaus für die erzielten Erfolge gilt.

Ergebnisse der Initiativgruppen

Heute, 12/2024, können wir auf folgende Erfolge der drei engagierten Initiativgruppen zurückblicken: Im Rahmen des letzten Aktivdialoges konnte die „Infrastrukturgruppe“ ihren Wochenmarkt beim Europahaus der Hochschwabsiedlung mit frischem Gemüse, Eiern, Backwaren sowie Fleisch- und Milchprodukten offiziell eröffnen. Diesem Schritt war ein mehrmonatiger Prozess der Bedarfserhebung, der Veränderung bestehender Regulationen und der Suche nach Marktfahrer:innen vorausgegangen. Parallel dazu steht die Einführung einer lokalen „FoodCoop“ auf dem Prüfstand der Politik.

Die größte Zustimmung löste der durch die Siedlungscafégruppe initiierte Tanzabend mit einem in der Region bekannten DJ aus, dicht gefolgt von den „Euro-

pahaus-Spieleabenden“. Diese mussten erst unter Beweis stellen, dass Spieleabende nicht nur für die ganz Kleinen, sondern auch für die „Kinder in den Erwachsenen“ lustig und abwechslungsreich sein können. Für 2025 sind neben der Fortsetzung der Tanz- und Spieleabende auch mehrere Kochkurse in Kooperation mit einer bekannten regionalen Bio-Bäuerin geplant. Das übergeordnete Ziel aller Siedlungscafé-Aktivitäten dabei ist, das Europahaus als sozialen Mittelpunkt der Siedlung wieder zu etablieren und die Menschen durch kulturelle Angebote miteinander in Kontakt und ins Tun zu bringen.

Die Grünraumgruppe wiederum konzentrierte sich auf die Gestaltung des halböffentlichen Raumes der Arbeitersiedlung. In Kooperation mit der GEMYSAG wurden die Errichtung von Hochbeeten sowie die Kultivierung einer Blumenwiese beschlossen. Kinder der Hochschwabsiedlung-Schule übernehmen die Bepflanzung der Hochbeete und eine weiterführende Kooperation ist 2025 mit dem Pflanzen einer Naschhecke zwischen dem Siedlungs- und Schulgebiet vorgesehen. Aktuell laufen Überprüfungen möglicher Förderprogramme (z. B. KLAR!) zur Finanzierung der geplanten Bepflanzungen und zur Umsetzung eines neuen

Landschaftsgestaltungsplanes inkl. entsprechender interner Weiterbildungsangebote durch die GEMYSAG.

Lessons Learned

Komplexe Sanierungsprozesse brauchen die Zusammenarbeit mit Siedler:innen und Fördergebern. Das Vertrauen der Menschen in sozialverträgliche Umsiedlungen und die Realisierung attraktiver, neuwertiger Wohnquartiere im kulturell wertvollen Altbestand ist ein zentraler Erfolgsfaktor für einen zeit- und kostensparenden Ablauf teurer Sanierungsvorhaben. Dabei gilt es aber, zentrale Lessons Learned (LL) zu berücksichtigen.

1. Ein zentrales Erfolgskriterium für die partizipative Begleitung der Bestandsanierung ist das Berücksichtigen der Bedürfnisse der Siedler:innen. Entscheidend ist die Frage, wie ihre Bereitschaft zur Mitgestaltung ihres Lebensraumes gewonnen werden kann. Nach dem Motto „wo der persönliche Nutzen am höchsten eingeschätzt wird, entsteht die meiste Änderungsenergie“ zeigt sich, dass das Bedürfnis nach sozialem Halt und Solidarität der Schlüssel für persönliches Engagement ist.
2. „Entspannung statt Zusatzbelastung“: Berufstätige Erwachsene und

Familien mit Kleinkindern sind in der Regel mit der Bewältigung ihres Alltages überfordert. Das hält die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement und Selbstorganisation in Grenzen. Demgegenüber scheinen Pensionist:innen mit zunehmendem Abstand zu ihrem Berufsleben an Selbstvertrauen, Bereitschaft und Kompetenzen zur Organisation gemeinschaftlicher Initiativen für andere zu verlieren. Gefragt bei beiden Generationen sind ein spielerisches Miteinander mit „viel Humor und Lachen“. Gesucht wird eine persönliche Abwechslung zu dem als Belastung oder Isolation erlebten (Arbeits-)Alltag. Es geht um eine als Entspannung erlebte Gemeinsamkeit.

3. Über allem steht: „Es soll was los sein“, wobei die Infrastruktur dafür möglichst von außen bereitgestellt werden sollte. Dieses „Außen“ muss nicht zwingend ein Bauträger, eine

Gemeinde oder ein Forschungsprojekt sein. Es kann auch – wie im FFG-Projekt „Transform Ternitz“ – eine Baugruppe sein, die ein Haus neu gestaltet und dabei einen Quartiersentwicklungsansatz verfolgt. Baugruppen im Altbestand brauchen einen „langen Atem“, um ein Programm zu entwickeln, das die Menschen nach Jahren des Rückzugs in ihre Wohnungen wieder in den öffentlichen Raum bringt und ein solidarisches Miteinander fördert.

4. Keiner kann hier allein erfolgreich sein! Die Reaktivierung oder das Neuknüpfen sozialer Beziehungen zwischen neuen und langjährigen Bewohner:innen erfordert das Zusammenwirken der Gemeinde, des gemeinnützigen Bauträgers und externer Prozessbegleiter ohne Eigeninteressen. Nur so können Eigeninitiative in den Siedlungen erkannt, ausgebaut und regulatorische Hindernisse für schnelle Erfolge

beseitigt werden. Auch selbst organisierte Baugruppen benötigen dieses „Back-up“ aus ihrem Umfeld, um Burn-out oder Orientierungslosigkeit zu vermeiden.

5. „Sehen und gesehen werden“: Erst das Wahrnehmen und Wertschätzen persönlicher, ehrenamtlicher Leistungen macht Erfolge möglich. Dafür braucht es eine kontinuierliche Betreuung der einzelnen Schritte durch kundige Sozialarbeiter:innen. Diese bilden mit der Prozessberatung die Kommunikationsdrehscheibe zwischen engagierten Pionier:innen, ihren Initiativgruppen und den Entscheidungsträger:innen der Bauträger und Gemeinden. Ohne eine Bühne zum Wahrnehmen und Feiern von Zwischenergebnissen geht die Entwicklungsenergie verloren, und das gemeinsame Gestalten des halböffentlichen Raumes im sanierten Wohnquartier wird zur Illusion. 

Bitte geben Sie Glasverpackungen zum Altglas.

Ausgelöffelt und ausgeleert, getrennt nach Weißglas und Buntglas.



www.agr.at

Wohnungsleerstand in Österreich

Die Veranstaltung „Erfassung von Wohnungsleerstand – Herausforderungen, Möglichkeiten und Perspektiven“ zeigte auf, wie Datenlücken und Definitionen den Fortschritt bremsen.

Maria-Barbara Ziegler, Österreichischer Städtebund

Wohnungen stehen leer, während Mieten steigen – ein Widerspruch, der Österreichs Wohnungsmarkt prägt. Das sei nicht nur für Bevölkerung und Politik eine Herausforderung, sondern ebenso für die Wirtschaft, so Kay-Michael Dankl, Vizebürgermeister von Salzburg, zum Auftakt der Veranstaltung „Erfassung von Wohnungsleerstand – Herausforderungen, Möglichkeiten und Perspektiven“. Um Leerstand mobilisieren zu können, muss dieser zuerst erfasst werden. Doch wie erfasst man Wohnungsleerstand in einem Land, das keine einheitliche Definition dafür kennt? Am 28. November 2024 lud die ÖROK gemeinsam mit dem Österreichischen Städtebund ins große Festspielhaus Salzburg ein, um unter anderem genau diese Frage zu diskutieren.

Zahlen, die zum Handeln drängen

Österreichs Wohnungsmarkt ist angespannt: Jede siebte Wohnung hat laut Statistik Austria keine Wohnsitzmeldung, das sind 13,3 %. Greenpeace wiederum schätzt die Leerstandsquote für Österreich auf 4,7 %. Während der Wohnflächenverbrauch steigt, zeigt eine Umfrage des KONTEXT Instituts, dass unter allen Wähler:innen ein Konsens zum Bodensparen besteht: 87 % der Befragten stimmen der Aussage „Es ist mir wichtig, dass in Österreich weniger Boden versiegelt wird“ zu.¹ Auch der Geschäftsführer der ÖROK, Markus Seidl, betont, dass aufgrund der



Angeregte Diskussionen im Salzburger Festspielhaus

hohen Nachfrage an Wohnraum „Leerstand“ ein wesentliches Thema sei, dem man begegnen müsse. Entwicklungen sollen stärker in den Bestand gebracht werden, um Reduktion vom Bau in die grüne Wiese anzugehen und eine Preisreduktion von Wohnen zu erzielen. Doch neben diesen planerischen Fragen müssen auch praktische Fragen gestellt werden: Wie können wir Leerstand methodisch erfassen und was ist Leerstand überhaupt? Andrea Jany vom Institut für Wohnbauforschung in Graz macht deutlich, dass es im Bestand ein großes Potenzial zur Leerstandsaktivierung gäbe, doch es schwer sei, belastbare Daten zu erhalten. Neben gravierenden Datenlücken im

Adress- und Gebäude-Wohnregister (AGWR) erschwert der fehlende Zugang zu Verbrauchsdaten den Prozess.

Ein Definitionsversuch

Der Österreichische Städtebund hat sich gemeinsam mit der ÖROK das Ziel gesetzt, Wohnungsleerstand in all seinen Dimensionen zu untersuchen. Zentral ist dabei die Frage nach einer bundesweiten einheitlichen Definition und Erhebungsmethodik, um eine belastbare Datengrundlage zu schaffen. Jany verdeutlicht die Herausforderung, dass Leerstand von jeweiligen Raumtypen abhängig ist, was zu enormen regionalen Unterschieden führt. Diese Variationen erschweren es,

eine allgemeingültige Definition zu entwickeln. Auch die Koordination der Akteur:innen über Bund, Länder und Gemeinden bis zum Immobilienmarkt und der Bevölkerung gestaltet sich komplex. Da Österreich über keine einheitliche Definition von Leerstand verfügt, bezieht sich das Institut für Wohnbauforschung auf Definitionsversuche in der Literatur und stützt sich dabei auf fünf verschiedene Typen:

1. strukturell- und marktbedingt, fehlende Nachfrage, Überangebot oder infrastrukturelle Mängel
2. spekulativ, zurückhalten von Immobilien zur Wertsteigerungen
3. temporär, Umbau, Verkaufsvorbereitungen oder Mieter:innenwechsel
4. funktional, zweckentfremdete Immobilien
5. latent, Unter- oder Teilnutzung

Der Konsens in der Fachveranstaltung lautet wie folgt: Leerstand ist nicht gleich Leerstand, manchmal ist eine Wohnung nicht bewohnbar oder sie wird sporadisch genutzt. Diese Vielfalt und das Fehlen einer einheitlichen Definition erschweren die Erfassung erheblich – ein Problem, mit dem viele Städte ringen.

Ein Blick in die Städte

Vertreter:innen aus Feldkirch, Graz, Innsbruck und Salzburg berichteten, wie sie das Thema Leerstand angehen und welche Lösungsansätze sie verfolgen.

Im Rahmen des Energiemasterplans nahm Feldkirch 2015 erstmals die Leerstandserhebung in Angriff, so Stephanie Latzer. Seit 2018 erfolgt alle zwei Jahre eine Zweitwohnsitzerhebung, bei der auch Leerstand mit in den Blick genommen wird. Diese Erhebungen stützen sich auf Daten aus dem AGWR und ZMR (Zentrales Melderegister), ergänzt durch Bauakten. Trotz der Möglichkeit, in Vorarlberg Abgaben auf Leerstand zu erheben, verzichtet Feldkirch bislang darauf. Ein Zugang zu Energieverbrauchsdaten würde die Erhebung deutlich vereinfachen, das ist aufgrund von Datenschutzbestimmungen derzeit jedoch unerreichbar.

In Graz wäre eine Leerstandsabgabe ebenfalls landesrechtlich möglich, doch auch hier wurde bislang davon abge-



Der ressortzuständige Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl über Leerstand in Salzburg

sehen. Elke Achleitner berichtet, dass die neue Stadtregierung das Thema Leerstand verstärkt vorantreibt. Doch auch Graz hat mit erheblichen Herausforderungen bei der Datenbeschaffung zu kämpfen. Die Daten aus dem AGWR sind derzeit noch zu ungenau, weshalb die Verwendung von Stromverbrauchsdaten erwogen wird, doch auch hier blockieren datenschutzrechtliche Barrieren einen sinnvollen Einsatz.

In Innsbruck wurde 2019 ein eigenes Referat für Gebäude- und Wohnungsregister eingerichtet, wie Manfred Hirsch berichtet. Das Abgleichen des GWR mit dem ZMR und die enge Zusammenarbeit mit dem Referat für Statistik und Berichtswesen führten zu einer Leerstandsquote von 8,8 %. Doch auch Innsbruck steht vor der Frage, wie Leerstand genau definiert werden soll.

Salzburg unternahm vor einigen Jahren erste Versuche zur Leerstandserhebung, stieß jedoch auf ähnliche Probleme – Stromversorgungsdaten liegen maximal auf einem 100-Meter-Raster vor, was eine präzise Leerstandserfassung nicht ermögliche, so Andreas Schmidbauer.

Außerdem gibt es auch in Salzburg im Bestand viele verschiedene Formen von Leerstand ohne einheitliche Definition, was die Erfassung zusätzlich erschwert. Die Leerstandsabgabe wird in Salzburg erhoben, jedoch gibt es eine starke Fokussierung auf die direkte Ansprache der Eigentümer:innen.

Ausblick für Städte

Immer wieder wurde die Frage aufgeworfen, ob der Datenschutz tatsächlich das größte Hindernis bei der Leerstandserfassung sei oder nur ein vorgeschobenes Argument. Die Debatte zeigte schließlich, dass es den politischen Willen braucht, um den Zugang zu Verbrauchsdaten zu ermöglichen.

Neben der Erfassung von Leerstand diskutierten die Teilnehmer:innen intensiv, wie dieser mobilisiert werden kann. Während einige Städte bereits auf Abgaben setzen, plädiert die Mehrheit für sanfte Maßnahmen. Man müsse Eigentümer:innen frühzeitig ansprechen und Beratungsangebote schaffen, noch bevor die Verkaufsbereitschaft altersbedingt sinke. Zudem braucht es das

politische Bewusstsein der Gemeinden, Leerstand zu aktivieren. Es ist grundlegend für Gemeinden, eigene Kommunikationsstrategien zu entwickeln und mit diesen an Eigentümer:innen gezielt heranzutreten. Weiters müssen bestehende Instrumente laufend diskutiert und weiterentwickelt werden. Neben klassischen Pushmaßnahmen, wie der Leerstandsabgabe, ist es wichtig, Eigentümer:innen eines vor Augen zu führen: Leerstand verursacht Kosten. Neben zu zahlenden Abgaben entgehen den Eigentümer:innen Mieteinnahmen, während gleichzeitig Instandhaltungskosten sowie Renovierungsbedarf zunehmen.

Abschließende Worte

Die Fachveranstaltung machte deutlich, dass Wohnungsleerstand ein vielschichtiges Problem ist, das weiterhin intensive Diskussionen erfordert. Trotz regionaler Unterschiede kämpfen Städte und Gemeinden mit ähnlichen Hürden: unzureichende Daten, fehlende einheitliche Definitionen und eingeschränkter Zugang zu Verbrauchsdaten, die ebenso auf Bundesebene diskutiert werden müssen. Der Österreichische Städtebund wird sich daher bei der nächsten Bundesregierung weiter für Verbesserungen in diesem Bereich einsetzen. In einer modernen Verwaltung ist ein vollständiges und aktuelles Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ein Dreh- und Angelpunkt als unerlässliches Basisregister ähnlich dem Grundbuch. Derzeit gibt es jedoch zahlreiche externe Herausforderungen wie ungeklärte Zuständigkeiten und fehlende Ansprechpersonen auf Bundesebene, Datenschutz oder strengere Einmelde- und Befüllungspflichten etc., die in letzter Konsequenz dazu führen, dass die Erfassung wichtiger Themen wie „Leerstand“ nicht zufriedenstellend erfüllt werden können.

Im GWR-Gesetz soll zudem verankert werden, dass Hauseigentümer:innen von Altbestand ihre Daten nachtragen müssen und Förderungen künftig an die Richtigkeit dieser Daten geknüpft werden. 🇦🇹



Leerstand vermeiden

Aktuelle Entwicklungen bei bestehender Gesetzgebung zur Einhebung der Leerstandsabgabe

Stephan Auer-Stüger, Österreichischer Städtebund

In Österreich stehen nach der Änderung in der Bundesverfassung im letzten Frühjahr Veränderungen im Bereich der Leerstandsabgabe an. Das Land Tirol hat dazu eine Novelle präsentiert, in Salzburg und der Steiermark sind Diskussionen zu beobachten, die jedoch bisher noch zu keiner Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im jeweiligen Bundesland führten.

Die Lage in Tirol

In Tirol ist eine Novellierung des Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetzes geplant. Der Tiroler Landtag soll die Neufassung des Gesetzes im März beschließen. Nach der Verabschiedung sind die Gemeinden aufgerufen, Durchführungsverordnungen zu erlassen, die ab dem 1. Januar 2026 gelten sollen. Die eigentliche Erhebung der Leerstandsabgabe wird dann ab April 2026 wirksam. Die Höhe der Abgabe könnte bis zu 30 Prozent des Marktmietpreises betragen, wobei ein von der Landesregierung vorgegebener lokaler Mietpreisspiegel als Grundlage dienen soll.

Die aktuelle Gesetzeslage in Tirol erlaubt es den Abgabenbehörden, nur bei konkretem Verdacht eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister (ZMR) zu stellen und die Daten mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister abzugleichen. Allerdings ist es für die Gemeinden schwierig, auf dieser Basis eine gerechte Steuer-

erhebung zu gewährleisten und das Ziel der Mobilisierung von Wohnraum zu erreichen. Daher wird eine Novellierung vorgeschlagen, die einen Datenabgleich mit eingereichten Abgabenerklärungen und entrichteten Abgabenzahlungen ermöglichen soll.

Steiermark und Salzburg

In der Steiermark haben seit Oktober 2022 insgesamt 185 Gemeinden (Stand Oktober 2024) die Einhebung einer Leerstandsabgabe beschlossen. Die neue Landesregierung in der Steiermark hat jedoch im vorliegenden Regierungsprogramm angekündigt, diese wieder abschaffen zu wollen.

In Salzburg kommt aus den Gemeinden Kritik am Verwaltungsaufwand. Und es wird auch über die Obergrenze der Abgabe diskutiert. Ein Antrag der Opposition im Salzburger Landtag, der eine Erhöhung der Obergrenze forderte, fand im April 2024 keine Mehrheit. Die Stadt Salzburg plant für 2025 eine neue Studie zur Situation leer stehender Wohnungen.

Fazit

Diese Entwicklungen zeigen, dass das Thema Leerstandsabgabe in Österreich weiterhin ein aktuelles und diskussionswürdiges Thema bleibt. Die Problematik des Wohnraummangels erfordert jedenfalls Maßnahmen, um die vorhandenen Ressourcen in Städten und Gemeinden effektiver zu nutzen. 🇦🇹

RAUM FÜR VISIONEN



osg.at

Unser Lokal Ihr Geschäft

Ihre Erfolgsgeschichte
beginnt im Burgenland.



Bad Sauerbrunn, Weinberggasse 2
Zentrale Lage
51 m² bis 126 m²
Erstbezug
Erdgeschoss



Oberwart, Evangelische Kirchengasse 1
Mitten im Zentrum
62 m² bis 64 m²
Erstbezug
Obergeschoss
Lift

Geschäftsflächen zu mieten

Weitere Geschäftslokale finden Sie unter osg.at



Gemeinschaft unter einem Dach

Co-Housing-Initiativen als lokale Antwort auf globale Krisen.
Perspektiven für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Ruth Höpler, future.lab TU Wien

Globale Krisen stellen unser Wohnungssystem vor zahlreiche Herausforderungen. Komplexe Wirkungszusammenhänge und Rahmenbedingungen erschweren oftmals die Schaffung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in Städten und Gemeinden. Co-Housing-Initiativen gelten als sozialinnovativer Ansatz, um alternative Wohnformen zu etablieren – von der ersten Idee bis hin zur konkreten Projektumsetzung. Dabei erproben diese Gemeinschaften neue Formen des Zusammenlebens und des Ressourcenteilens und setzen oftmals über diverse Nutzungsangebote Impulse in ihrer umliegenden Nachbarschaft.

Im europäischen Kontext gibt es sehr unterschiedliche Modelle und Gruppen, die je nach lokalen Rahmenbedingungen

verschiedene Ansätze verfolgen und teils ungleiche Begriffsdefinitionen verwenden. Zentrale Elemente derartiger Projekte sind jedenfalls eine partizipative Projektentwicklung, Selbstorganisation, geteilte (Raum-)Ressourcen sowie eine nachhaltige Projektausrichtung¹.

Die Co-Housing-Landschaft in Österreich

Institutionelle Rahmenbedingungen für Co-Housing-Projekte bzw. Baugruppen², wie beispielsweise die Wohnbauförderung, unterscheiden sich in Österreich aufgrund der Kompetenzverteilung je nach Bundesland. Derzeit werden vor allem Baugruppen in Wien mithilfe der Wohnbauförderung realisiert, doch auch in anderen Bundesländern, wie Kärnten, gibt es bereits Förderungen für gemein-

schaftliche Wohnprojekte. In einigen Stadtentwicklungsgebieten, wie der Seestadt Aspern oder dem Sonnwendviertel Ost, wurden bestimmte Grundstücke für solche Initiativen in Wettbewerbsverfahren zu günstigen Konditionen vergeben. Häufig kooperieren hier Co-Housing-Projekte mit gemeinnützigen Bauträgern, von dem der Bewohner:innenverein das Gebäude inklusive Gemeinschaftsräume nach der Fertigstellung mietet.

In Folge zunehmender Beliebtheit dieser alternativen Wohnformen haben sich mittlerweile mehrere Netzwerke rund um das Thema etabliert. Einige Planungs- und Beratungsfirmen, aber auch Bauträger, haben bereits viel Erfahrung mit Baugruppen und begleiten diese in den verschiedenen Entwicklungsphasen. Die Initiative Gemeinsam Bauen und Woh-

nen³ unterstützt als österreichweite Plattform all jene, die gemeinschaftliche Wohnformen vorantreiben wollen. Die Plattform berät nicht nur Wohnprojekte selbst, sondern setzt sich auch für die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für Wohnprojekte ein. Auf dieses Wissen und die Expertise können auch Städte und Gemeinden bei der Förderung solcher Projekte zurückgreifen.

Co-Housing-Projekte sind oftmals für ihre innovativen Ansätze bekannt, meist national und international gut vernetzt und geben ihr Wissen bereitwillig an Interessierte weiter. Diese Impuls- und Vernetzungsaktivitäten und die damit einhergehenden Lernprozesse sind sehr wesentlich für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Gemeinsam Wohnen in der Covid-19-Pandemie

Über welche Voraussetzungen und Handlungsansätze verfügen Bewohner:innen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, um globale Krisen wie die Covid-19-Pandemie zu bewältigen? Welche Veränderungsprozesse und -potenziale sind durch die Krise angestoßen worden? Im Projekt CO-HOPE⁴ (Collaborative Housing in a Pandemic Era) erforscht das future.lab Research Center der TU Wien gemeinschaftliche Wohnformen vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Herausforderungen in einer länderübergreifenden, inter- und transdisziplinären Kooperation. Ein zentrales Anliegen des Projekts ist es, Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu identifizieren, die zu inklusiven und gerechten urbanen Räumen beitragen. Daraus resultierende Empfehlungen an Entscheidungsträger:innen sollen die Verbreitung von Co-Housing-Ansätzen als soziale Innovationen und urbane Transformationskapazitäten unterstützen. Konkret wurden in Schweden, Frankreich, Spanien, Finnland und Österreich je ein bis vier Co-Housing-Projekte als Fallstudien mit einem Fokus auf die Schnittstelle Gesundheit, Leistbarkeit und soziale Integration näher untersucht. Darauf aufbauend wurden in einem ko-kreativen Prozess gemeinsam mit Praxisakteur:innen Erfahrungen bei der Planung und Umsetzung zusammen-

getragen, um für künftige Projekte sowie Entscheidungsträger:innen eine weitere Wissensgrundlage zu schaffen.

Die Untersuchung zeigt, dass Co-Housing-Projekte über besondere räumliche und soziale Ressourcen verfügen, die beim Umgang mit den Covid-19-Restriktionen erweiterte Handlungsspielräume zuließen und gegenseitige Unterstützung unter den Bewohner:innen und darüber hinaus begünstigten. So wurden beispielsweise im Wohnprojekt Wien im Nordbahnhofviertel Gemeinschaftsräume für Home Schooling und Home Office genutzt und geteilte Freiräume ermöglichten soziale Interaktionen unter Einhaltung erforderlicher Schutzmaßnahmen. Auf vulnerable Mitglieder wurde hierbei besonders Rücksicht genommen.

Die bereits vor der Covid-19-Pandemie etablierten Organisations- und Kommunikationsstrukturen erleichterten gemeinsames Handeln hinsichtlich geteilter Ressourcen, wie Gemeinschaftsräume, sowie einen kontinuierlichen Austausch über das Wohlbefinden und Unterstützungsbedarfe der Bewohner:innen. Während der Lockdowns entstanden kreative Formate, wie etwa gemeinsames Singen über Balkone hinweg oder ein Osterbuffet am Gang, um soziale Interaktionen aufrechtzuerhalten.

Den untersuchten Co-Housing-Projekten gelang es, sozialer Isolation und akuten Problemen der Bewohner:innen entgegenzuwirken. Durch gegenseitige Hilfeleistungen, wie Einkaufen oder Kinderbetreuung, aber auch durch emotionale Unterstützung, konnten Haushalte in dieser herausfordernden Zeit entlastet werden. Allerdings ließen sich Konflikte aufgrund unterschiedlicher Ansichten zu den Covid-19-Maßnahmen nicht vermeiden und stellten manche Co-Housing-Gemeinschaften auf die Probe.

Der internationale Vergleich zeigt, dass die Reaktionen der Gruppen in der Krise gerade hinsichtlich der gegenseitigen Unterstützung sehr ähnlich waren. Die unterschiedlichen nationalen Strategien im Umgang mit der Covid-19-Pandemie steckten den Handlungsspielraum dieser Gemeinschaften ab. Während in Schweden keine Lockdowns umgesetzt wurden,

erfuhr die spanische Bevölkerung strengere Maßnahmen als in Österreich.

Lernen und Transformieren

Insbesondere für die bereits länger etablierten Wohnprojekte war die Covid-19-Krise ein Impuls, die interne Organisationsstruktur in Frage zu stellen und neu zu denken. Die Baugruppe LiSA in der Seestadt Aspern startete einen „Zukunftsprozess“, um aus Erfahrungen zu lernen und die Gruppe „fit für die Zukunft“ zu machen. In diesem Sinne bestärkte die Pandemie das gemeinsame Erarbeiten lokaler Lösungswege für globale Herausforderungen, wie die Klimakrise, die Energiekrise 2022 oder eine alternde Gesellschaft. Die untersuchten Co-Housing-Gemeinschaften sind zuversichtlich, auch künftige Krisen gemeinsam bewältigen zu können.

Trotz zunehmenden Interesses, sind Co-Housing-Projekte in Europa noch ein Nischenphänomen und erfahren bei der Umsetzung aufgrund komplexer Rahmenbedingungen, fehlender politischer Unterstützung sowie einem geringen Bekanntheitsgrad zahlreiche Hürden. Einige Städte und Gemeinden haben das Potenzial dieser sozialen Innovationen für eine nachhaltige Quartiers- bzw. Stadtentwicklung bereits erkannt und bieten Hilfestellung bei der Vernetzung mit relevanten Stakeholdern, der Grundstückssuche sowie der Finanzierung. Durch ihr kollektives Engagement schaffen Co-Housing-Projekte kommunale Mehrwerte, setzen sich aktiv mit ihrem Umfeld auseinander und inspirieren auch andere, aktiv zu werden und sich gesellschaftlich zu engagieren. 

¹ Tummers, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how? *Urban Research & Practice*, 8(1), 64–78. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011427>

² Im deutschsprachigen Raum wird häufig von Baugruppe bzw. Baugemeinschaft gesprochen, um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu beschreiben, bei denen Bewohner:innen selbstgenutzten Wohnraum inklusive Gemeinschaftsräumen realisieren. Baugruppen können sich beispielsweise durch die Art der Initiierung, Rechtsform, Typologie oder Nutzung unterscheiden. (Müller, H. (2015). *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>)

³ Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (o. J.). Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. Abgerufen 15. August 2023, von www.inigbw.org/die-initiative

⁴ future.lab Research Center (2022). CO-HOPE. Abgerufen 28. Oktober 2024, von <https://futurelab.tuwien.ac.at/>

Gesellschaftliche Teilhabe und Zersiedlung

Die Zersiedlung ist in den vergangenen 45 Jahren in Österreich stark gestiegen und schränkt die gesellschaftliche Teilhabe in Österreich – vor allem für Frauen – massiv ein. Es braucht Gegenmaßnahmen.

Zersiedlung ist die räumliche Ausbreitung von Siedlungen in die Landschaft außerhalb kompakter Siedlungsstrukturen und in geringer Dichte. Charakteristisch für Zersiedlung sind das frei stehende Einfamilienhaus sowie großflächige Gewerbegebiete und Einkaufszentren. Die Zersiedlung, als ein räumliches und soziales Phänomen, kann quantitativ erfasst werden. Sie errechnet sich aus dem Anteil der überbauten Fläche, die räumliche Streuung der bebauten Fläche und die Nutzungsdichte je Flächeneinheit. In unserer Studie haben wir uns aktuelle hochauflösende, räumliche, explizite Satellitendaten (GHSL Data Package P2023) zunutze gemacht und das erste Mal für Österreich die Veränderung der Zersiedlung zwischen 1975 und 2020 berechnet (Brenner et al. 2024). Die Zersiedlung hat in Österreich zwischen 1975 und 2020 rapide zugenommen. Im Jahr 2020 sind 46 % der Flächen hoch oder sehr hoch zersiedelt (siehe Abb. 1).

Regionale Unterschiede

Der Grad der Zersiedlung weist regionale Unterschiede auf. Basierend auf der Dichte und dem Bevölkerungspotenzial, der Ausstattung mit grundlegenden Infrastrukturen, dem Anteil der Erwerbsauspendler:innen und der Distanz mit dem Auto zum nächsten Zentrum unterscheidet die Statistik Austria verschiedene regionale Typen (Urban-Rural-Typologie Statistik Austria). Es zeigt sich, dass die Zersiedlung in urbanen Mittel- und Kleinzentren, regionalen Zentren und ländlichen Räumen mit zentraler



Anbindung an urbane Zentren – kurz in den Räumen zwischen urbanen Zentren und Land – am stärksten ausgeprägt ist. Hier liegt der Anteil der hoch und sehr hoch zersiedelten Flächen im Jahr 2020 bei 50 %.

Auch in den urbanen Großzentren (Städte und umliegende Gemeinde mit hohem

Bevölkerungspotenzial) hat die Zersiedlung zwischen 1975 und 2020 stark zugenommen. Hier hat sich der Anteil der hoch und sehr hoch zersiedelten Flächen fast verdoppelt. In ländlich geprägten Gemeinden ist das Wachstum der hoch und sehr hoch zersiedelten Flächen in diesem Zeitraum noch rasanter vonstattengegan-

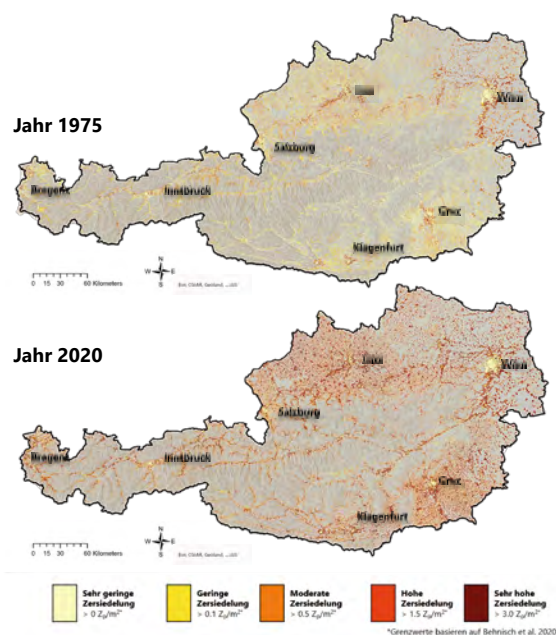


Abbildung 1: Räumlich explizite Darstellung des Grads der Zersiedlung für die Jahre 1975 und 2020 für Österreich. Der Grad der Zersiedlung ist in fünf Klassen eingeteilt: Hellgelb und Gelb zeigen Flächen mit einer sehr geringen oder geringen Zersiedlung, orange Flächen sind moderat zersiedelt, Rot und Dunkelrot weisen auf Flächen hin, die hoch oder sehr hoch zersiedelt sind. Die Grenzwerte zur Einteilung des Grads der Zersiedlung in Klassen basieren auf Martin Behnisch, Tobias Krüger und Jochen A. G. Jaeger. (2022).

gen. Im Jahr 2020 ist die Zersiedlung in diesen Gebieten jedoch nicht so stark ausgeprägt wie in den Zwischenräumen. Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Zersiedlung hat sich in Österreich überall zwischen 1975 und 2020, aber besonders eklatant in den Räumen zwischen urbanen Zentren und Land – fast lehrbuchmäßig – ausgebreitet.

Gesellschaftliche Teilhabe erschwert

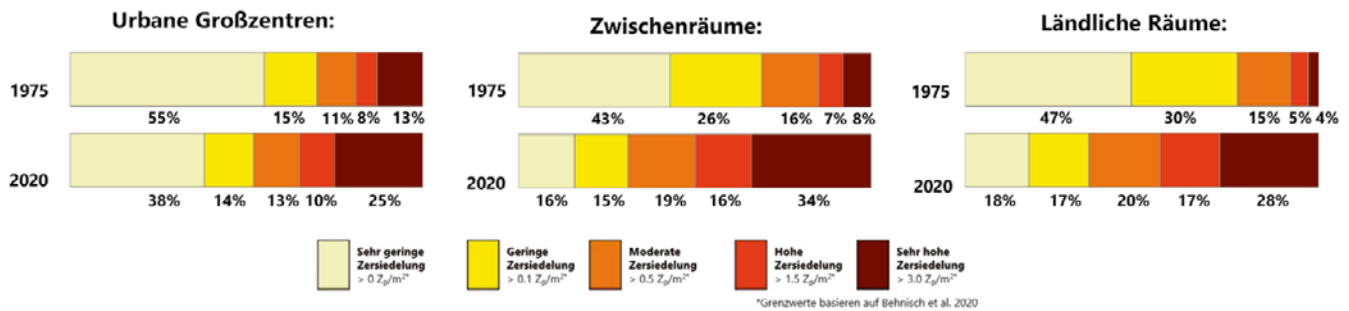
Ein hoher Grad der Zersiedlung erschwert die gesellschaftliche Teilhabe für alle Menschen, die kein Auto haben oder deren Wege – neben dem Zweck, den Arbeitsort zu erreichen – multipler gestaltet sind. Das betrifft insbesondere ältere Menschen, Kinder und Jugendliche und Menschen, die Care-Arbeiten verrichten. Das sind in Österreich immer noch überwiegend Frauen. Die Erreichbarkeit des nächsten Zentrums ist in zentral und intermediär gelegenen Räumen zumeist in mindestens 30 Autominuten gegeben (Statistik Austria). Die sternförmige An-

ordnung des Straßennetzes in zersiedelten Strukturen, unter linearen Anbindungen an das hochrangige Verkehrsnetz, ermöglicht es Erwerbsauspendler:innen, schnell und unkompliziert von ihrem Wohnort zu ihrem Arbeitsplatz zu kommen. Menschen, die auf dem hochrangigen Straßennetzwerk unterwegs sind, sind jedoch in der Regel nicht auf dem Weg, den vergessenen Turnbeutel in die Schule zu bringen, das Rezept von der Apotheke abzuholen oder zwischen zwei anderen Wegen noch schnell bei der zu pflegenden Person vorbeizuschauen. Tätigkeiten, wie Kinder in die Schule bringen, alte Menschen pflegen und einkaufen verlaufen oft nicht linear, die Wege sind eher konzentrisch angeordnet (Diehl und Reich, 2023). Daher legen Frauen oft mehr und kürzere Wege zu verschiedenen Destinationen zurück. Ist die Versorgung durch Kinderbetreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplatz und gesundheitliche Versorgung nicht in kurzer Distanz gegeben, wird die Organisation von Erwerbstätig-



ANNA-KATHARINA BRENNER

forscht zu räumlichen Strukturen und sozial-ökologischer Transformation am Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden. Zurzeit ist sie als Gastwissenschaftlerin am Institut für Soziale Ökologie an der BOKU tätig.



keit und die Versorgung anderer zu einer logistischen und auch zeitlichen Herausforderung (Diehl und Reich, 2023). Ohne ein Auto ist diese Herausforderung oft nicht zu meistern. Aber auch mit dem Auto ist ein Alltag zwischen bezahlter und unbezahlter Arbeit in zersiedelten Strukturen mit einem wesentlichen Mehraufwand verbunden. Nicht jede:r kann sich ein (Zweit-)Auto leisten. Das schränkt die autonome Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wesentlich ein. Der alltägliche Weg in den Supermarkt kann nur noch durch die Hilfe anderer Personen bewerkstelligt werden. Kann ein Auto genutzt werden, führt der Mehraufwand zu einem Zeitverlust. Eine Zeit, die an anderer Stelle fehlt und sich negativ auf gesellschaftliche Teilhabe und Erholung auswirken kann. Weil ein Großteil dieser Tätigkeiten unbezahlt ist, bleibt dieses Phänomen oft unsichtbar.

Fazit: Es braucht räumliche Strukturen, die eine gesellschaftliche Teilhabe aller ermöglichen

Mit unserer Studie konnten wir zeigen, dass sich die Zersiedelung in Österreich in den letzten 45 Jahren rapide ausgebreitet hat. Die Zwischenräume von urbanen Zentren und Land sind heute – fast lehrbuchartig – am stärksten von Zersiedelung betroffen. Das Fehlen von zentralen Infrastrukturen, die in kurzen Distanzen erreicht werden können, sowie die Ausrichtung der Mobilitätsinfrastruktur an den Bedürfnissen der Erwerbspendler:innen schränken die gesellschaftliche Teilhabe von allen Menschen ein, die kein Auto besitzen oder deren Wegstrecken und Destinationen heterogener sind. Es braucht eine Versorgung mit zentralen Infrastrukturen in kurzen Distanzen zum Wohnort. Können Wege vermehrt zu

Abbildung 2: Anteil des Grads der Zersiedelung nach verschiedenen Raumtypen im Zeitvergleich zwischen 1975 und 2020. Raumtypen basieren auf UrbanRuralTypologie der Statistik Austria (Statistik Austria, 2021). Basierend auf der Verteilung des Grads der Zersiedelung sind folgende Typologien zusammengefasst worden: Zwischenräume (Urbane Mittel-/Kleinzentren, Regionale Zentren und Ländlicher Raum im Umland von Zentren in zentraler und intermediärer Lage). Ländliche Räume (Umland von Zentren in peripherer Lage und Ländlicher Raum mit schwacher funktionaler Verflechtung). Die Grenzwerte zur Einteilung des Grads der Zersiedelung in Klassen basieren auf Martin Behnisch, Tobias Krüger und Jochen A. G. Jaeger. (2022)

Fuß, mit dem Rad oder mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden, kann damit auch ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Nicht in allen Gemeinden ist das praktikabel oder umsetzbar. Ein Schritt in Richtung räumlicher Strukturen, die eine gesellschaftliche Teilhabe aller ermöglichen, wäre es zum Beispiel, Gebiete zu identifizieren, die sich besonders gut für eine kompaktere Raumstruktur eignen, weil sie zum Beispiel bereits an den ÖPNV angeschlossen sind. Hier könnten Bemühungen intensiviert werden, die Versorgung mit zentralen Infrastrukturen – Kinderbetreuungseinrichtungen, ärztliche Versorgung, Nahversorgung mit Lebensmitteln und Alltagsgebrauchsgegenständen und Arbeitsplätzen – in möglichst kurzer Distanz zum Wohnort bereitzustellen. Die Erschaffung von Co-Working-Spaces in zentraler Lage kann für einige Menschen eine Möglichkeit sein, ihren Arbeitsort – zumindest für bestimmte Tage in der Woche – in die Nähe ihres Wohnorts zu verlagern. Geschäfte und Gasthäuser vor Ort könnten davon profitieren. Im privaten Bereich könnte die dadurch entstehende Zeiteinsparung helfen, die Care-Arbeit gerechter aufzuteilen.

Jede Gemeinde zeichnet sich durch spezifische charakteristische lokale

Gegebenheiten aus. Für eine soziale und ökologische Transformation dieser Räume sollten diese und die Bedürfnisse der Menschen vor Ort in die Umgestaltung miteinbezogen werden. Gleichzeitig braucht es übergeordnete, rechtlich bindende und quantitativ verifizierbare Zielvorgaben, die einer weiteren Ausbreitung der Zersiedelung in Österreich entgegenwirken, wie zum Beispiel eine Tagesobergrenze des Bodenverbrauchs.

Weiterführende Literatur

Anna-Katharina Brenner, Tobias Krüger, Helmut Haberl, Gernot Stöglehner und Martin Behnisch. 2024. *Rapider Anstieg der Zersiedelung in Österreich von 1975 bis 2020. Eine räumlich explizite Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbevölkerung*. Vol. 198. Social Ecology Working Papers. Vienna: Institute of Social Ecology Vienna.

Katja Diehl und Doris Reich. 2023. *Autokorrektur: Mobilität für eine lebenswerte Welt*. Frankfurt am Main: FISCHER Taschenbuch.

Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz und Architekturzentrum Wien, eds. 2020. *Boden für Alle*. Zürich: Park Books.

Gernot Stöglehner. 2024. *Rettet die Böden: ein Plädoyer für eine nachhaltige Raumentwicklung*. Wien: Falter Verlag.

Statistik Austria. 2021. *Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria*. www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_regionale_gliederung_oesterreich&layerid=layer2&sublayerid=sublayer4&languageid=0&box=1002541,5798226,2176614,6360191,8

Martin Behnisch, Tobias Krüger und Jochen A. G. Jaeger. 2022. „Rapid Rise in Urban Sprawl: Global Hotspots and Trends since 1990“. *PLOS Sustainability and Transformation* 1 (11): e0000034. <https://doi.org/10.1371/journal.pstr.0000034>

Neusiedler Anlagenbau GmbH

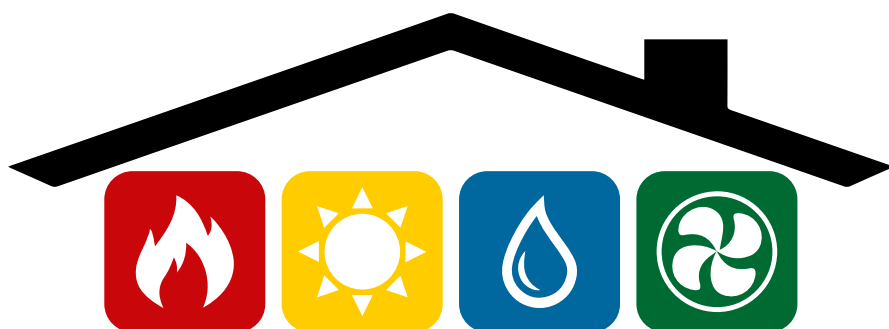
✓ Rohrleitungsbau

✓ Maschinen- & Anlagenbau

✓ Industrieanlagenbau

✓ Gebäudetechnik

Weiden am See – Wien – Friedberg – Szentgotthard



**Haustechnik
OTTO WÜGER**

✓ Heizung

✓ Sanitär

✓ Erneuerbare Energie

✓ Kältetechnik

✓ Klima

✓ Wohnbau

Obere Hauptstraße 80 • 7121 Weiden am See
www.haustechnik-wueger.at



Energiearmut bekämpfen

Gemeinsam mit dem Österreichischen Städtebund, ausgewählten österreichischen Städten sowie deren Partner:innen wurden Weiterentwicklungsoptionen zur Bekämpfung von Energiearmut zwischen Klimaschutz, sozialer Unterstützung und präventiven Maßnahmen erarbeitet.

Nikola Hochholding, Marion Jonas, KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung

Die starke Dynamik der Energiepreise und -kosten im Zusammenspiel mit den steigenden Wohn- und Lebenshaltungskosten sorgt dafür, dass eine immer größer werdende Anzahl an Haushalten und Menschen von Armut und Energiearmut bedroht ist: Im vierten Quartal 2022 war gemäß eigener Angabe für 5 Prozent der von Statistik Austria befragten Personen [18- bis 74-Jährigen (BMSGPK 2023, S. 33)] die benötigte Haushaltsenergie nicht leistbar, weitere 46 Prozent mussten den Verbrauch verringern. Zahlungsschwierigkeiten sind leicht im Steigen begriffen und die „Härtefälle sind härter geworden“ Städte sind aufgrund ihrer spezifischen

sozioökonomischen Bevölkerungsstruktur (z. B. höhere Arbeitslosigkeit und Armutsgefährdung) besonders gefordert, ihre Bevölkerung zu unterstützen. Der Handlungsbedarf ist groß, die aktuelle Akteurslandschaft und die bestehenden Unterstützungsangebote sind vielfältig und komplex; eine übergeordnete, bundesweite Strategie zur Bekämpfung von (Energie-)Armut gibt es nicht.

Als weitere zentrale Herausforderung zeigen sich alte Gebäudebestände mit schlechter Dämmung und veralteten Heizsystemen mit hohen Kosten und Ineffizienzen. Oftmals wohnen von Energiearmut betroffene Personen in entsprechenden Gebäuden, da dort die Mieten

geringer („noch leistbar“) sind. Diese Rahmenbedingungen können von den Mieterinnen und Mietern in der Regel nicht beeinflusst werden, wirken sich aber auf die Energiekosten aus. Und auch die Städte haben hier nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, die Verbesserung der Gebäude- und Wohnsubstanz außerhalb ihres eigenen kommunalen Wohnungsbestandes zu forcieren.

In den vergangenen Monaten hat das KDZ im Auftrag des Österreichischen Städtebundes im Rahmen von Interviews und einem Workshop Weiterentwicklungsoptionen zur Bekämpfung von Energiearmut aus Städtesehen gesammelt, diskutiert und priorisiert.

In Österreichs Städten tut sich einiges ...

Angesichts dieser Entwicklungen haben die Städte – manche davon schon seit einigen Jahren – gezielt Maßnahmen ergriffen und eine Palette an Unterstützungsangeboten für ihre Bürgerinnen und Bürger zur Abfederung von Energiearmut entwickelt. In Ergänzung zu den Förderungen des Bundes – wie beispielsweise dem Wohnschirm Energie oder der Aktion „Heizen für alle“ – und der Länder bieten die Städte gemeinsam mit ihren Partner-Organisationen – den städtischen als auch Landes-Energieversorgern sowie den NGOs – unterschiedliche Unterstützungsleistungen an. Zudem unterstützen die Städte private Haushalte immer schon durch Förderung des öffentlichen Verkehrs (Einnahmen aus Ticketverkäufen decken die Kosten nur zu 50 %).

Einige Städte haben Heiz- und Energiekostenzuschüsse für bedürftige Haushalte eingeführt; die Einrichtung von unterschiedlichen Fonds zur Finanzierung von Hilfsmaßnahmen hat sich in verschiedenen Städten bewährt. Neben den überwiegend finanziellen Unterstützungsleistungen werden auch bspw. klassische Bewusstseinsbildung und individuelle Beratungsleistungen sowie technische Maßnahmen wie bspw. Gerätetausch und die Förderung von technischen Verbesserungsmaßnahmen angeboten. Wesentlich sind zudem präventive Maßnahmen wie die Abschaltungs-Prävention oder Frühwarnsysteme.

Synergie zwischen Klimaschutz und sozialer Unterstützung mit Fokus auf Prävention

Um Energiearmut sinnvoll und nachhaltig bekämpfen zu können, braucht es geeignete Rahmenbedingungen und insbesondere die Abstimmung und Zusammenarbeit aller relevanten Akteurinnen und Akteure. Eine zentrale Forderung der Städte besteht in der Entwicklung und Umsetzung einer gesamtheitlichen, datenbasierten Strategie zur Bekämpfung von (Energie-)Armut. Energiearmut ist als integrativer Teil von Armut und als gesamtgesellschaftliche Verantwortung zu betrachten. Diese Strategie soll konkrete,

aufeinander abgestimmte Ziele zwischen Sozial- und Klimaagenden festlegen.

Das Fördersystem ist verstärkt auf die Vermeidung von Energiearmut und Prävention auszurichten, insbesondere durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (v. a. Gebäudesanierungen). Eigentümerinnen und Eigentümer, vor allem im mehrgeschoßigen Wohnbau, sollen hierbei stärker in die Pflicht genommen werden. Auch bei Förderungen zum Klimaschutz sind soziale Komponenten zu integrieren und es ist insbesondere darauf zu achten, dass geförderte Sanierungsmaßnahmen nicht zu Mieterhöhungen und damit erhöhten Belastungen der Betroffenen führen. Die Förderungen müssen betroffenen Haushalten langfristig helfen, ihre Lebensverhältnisse zu verbessern.

Dabei ist es wesentlich, dass ein niederschwelliger Zugang für alle Betroffenen zu den Unterstützungsleistungen gesichert ist. Die Antragstellung muss einfach und übersichtlich sein; bei Bedarf sollten Betroffene Unterstützung bei der Beantragung erhalten. Dies kann einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Treffsicherheit leisten.

Darüber hinaus bedarf es einer übersichtliche(re)n Gestaltung der Förderlandschaft im Bereich Energiearmut mit zentralen Anlaufstellen. Dies befördert nicht nur die Zusammenarbeit und den verwaltungsinternen Informationsfluss, sondern erleichtert neben einer vereinfachten und im Bedarfsfall unterstützten Antragstellung auch den Zugang Betroffener zu den Förderungen.

Herausforderung der sozialen Treffsicherheit bei unzureichenden Datengrundlagen

Im Entwurf zum Energiearmuts-Definitions-Gesetz wird Energiearmut als eine Situation beschrieben, in der Haushalte aufgrund geringer Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle die notwendigen Mittel für Ausgaben für Haushaltsenergie nicht oder nur unzureichend selbst aufbringen können. Mehrere objektive (z. B. überproportional hohe Energiekosten), subjektive (z. B. Wohnung nicht angemessen warmhalten können) und ergänzende Indikatoren zur Messung werden definiert, bis dato liegen jedoch

keine kleinräumigen Daten und Informationen zur Lokalisierung bedürftiger Haushalte als Planungsgrundlage vor. Die soziale Treffsicherheit und nachhaltige Wirkung zu gewährleisten, stellen folglich zentrale Herausforderungen dar. Die Berücksichtigung von ausgabenseitigen Faktoren (bspw. Wohnkosten) bei der Feststellung der Förderwürdigkeit ist jedenfalls anzudenken.

Last but not least wird die Schaffung einer zentralen Datenbank, die alle relevanten Informationen zu den Haushalten (z. B. Energieausweise, Heizungsart, Energieverbrauch, Einkommen, Zahlungsrückstände) bündelt, als Schlüssel für effektive und treffsichere Maßnahmen gesehen.

Fazit

Die Bekämpfung von Energiearmut ist und bleibt auch in den kommenden Jahren eine komplexe Herausforderung für alle Ebenen der öffentlichen Verwaltung, der nur im Gesamtkontext von Armut und im Rahmen einer gesamthaften Strategie effektiv und nachhaltig begegnet werden kann. Der in Zusammenarbeit mit den Städten sowie ihren Partnerinnen und Partnern erarbeitete Anforderungskatalog leistet einen wichtigen Beitrag zur gesamthaften Weiterentwicklung der Bekämpfung der Energiearmut. Die Städte können und wollen dabei auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Es gilt, die Kompetenzen zu klären, bestehende Maßnahmen zu evaluieren, präventive Ansätze zu stärken und sicherzustellen, dass die Unterstützung auch wirklich bei den Betroffenen ankommt.



QUELLE

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK, 2023). *So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im ersten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Energiearmut. Ergebnisse einer Statistik-Austria-Befragung. Juni 2023. Wien.*

Ein neuer EU-Kommissar für leistbares Wohnen

Gemeinnützige und kommunale Akteur:innen in Österreich als Vorbild für Europa

Viele Jahre lang wurden Berichte und Studien über die zunehmende Wohnungsnot in Europa, die vor allem Großstädte und Ballungsräume betrifft, vor allem in kleinen wissenschaftlichen Kreisen diskutiert. Aus sozioökonomischer Sicht wurden Städte wie Paris oder London analysiert und die Daten zeigten bereits das Bild einer sich anbahnenden sozialen Krise: steigende Lebenshaltungskosten, Problemviertel und zunehmende Obdachlosigkeit. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass steigende Wohnkosten aus volkswirtschaftlicher Sicht den Wirtschaftskreislauf bremsen – mit Folgen für die Konsummöglichkeiten der betroffenen Haushalte. Zudem verschärfen hohe Wohnkosten die Problematik, dringend benötigte Fachkräfte in den Ballungsräumen zu halten und gefährden damit auch die Standortsicherheit. Trotz dieser

Erkenntnisse blieb das Thema „leistbares Wohnen“ lange Zeit ein Randthema auf der politischen Bühne und spielte keine zentrale Rolle in der Spitzenpolitik. Diese Zeiten scheinen nun vorbei zu sein: „Affordable Housing“ ist eine der prioritären Agenden der neuen Legislaturperiode 2024–2029 unter Ursula von der Leyen.

Wohnen auf europäischer Agenda

Mit der Ernennung von Dan Jørgensen zum EU-Kommissar im Dezember 2024 gibt es erstmals einen Kommissar, der auf europäischer Ebene für die Themen Wohnen und Energie zuständig ist. Auch wenn das Thema Wohnen nach wie vor nicht in die direkte Zuständigkeit der Europäischen Union fällt, sondern subsidiär geregelt wird, markiert die Sichtbarmachung dieses Wohnungskommissars einen Wendepunkt. Innerhalb von 100 Tagen nach seiner Ernennung soll ein Plan zur „Stärkung des bezahlbaren Wohnraums“ erarbeitet werden. Dan Jørgensen steht damit vor einer Mammutaufgabe: Einerseits ist er für die Energiepolitik der EU zuständig, die große transformative Entscheidungen erfordert, andererseits muss er sich erstmals mit den ökonomischen und sozialen Auswirkungen der Wohnungskrise in der EU auseinandersetzen. Sowohl der Draghi-Bericht zur Wettbewerbsfähigkeit als auch der Letta-Bericht zur Zukunft des EU-Binnenmarktes gehen explizit auf das Problem des unerschwinglichen Wohnraums ein. Besonders besorgniserregend aus europäischer Sicht ist die hemmende Wirkung hoher Wohnkosten auf die Mobilität der Arbeitskräfte in den Städten.

Vorbilder made in Austria

Angesichts des Mangels an leistbarem Wohnraum und der aktuellen Flaute in der Bauwirtschaft werden in den kommenden Jahren verstärkte Investitionen in den Wohnbau notwendig sein, um einer weiteren Verschärfung der Wohnungskrise entgegenzuwirken. Die EU plant, mehr Kapital für den Wohnbau zu mobilisieren, allerdings weniger aus neuen Geldern, sondern über Darlehen via die Europäische Investitionsbank. Im Sinne der nachhaltigen Verwendung von EIB-Mitteln ist es wichtig, dass gemeinnützige und langfristig agierende Akteur:innen gestärkt werden. Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich¹ stößt dabei auch auf EU-Ebene auf große Aufmerksamkeit. Als ein Sektor, der zu kostendeckenden Preisen ein wichtiges Preissignal aussendet, wie viel das Gut Wohnen tatsächlich kostet, produziert er nicht nur leistbaren Wohnraum für die Bewohner:innen, sondern hat auch eine preisdämpfende Wirkung auf den Gesamtmarkt². Immerhin wohnt einer von sechs österreichischen Haushalten in einer der 700.000 gemeinnützigen Mietwohnungen. Die Reinvestition von Überschüssen führt zu einem effizienten Kapitaleinsatz und verhindert den Abfluss an Investor:innen. Der rechtliche Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) garantiert einerseits langfristig leistbare Mieten und stellt durch die kostendeckende Entgeltbildung andererseits auch sicher, dass Bankdarlehen bedient werden können. Somit ist die Wohnungsgemeinnützigkeit ein wichtiges Instrument im Sinne des Konsumentenschutzes und ein Garant für Finanzmarktstabilität, wie ein im November er-



EU-Kommissar Dan Jørgensen

VÖWG/GBV-Forderungen an die neue EU-Wohnungspolitik

ELB-Finanzierung an soziale Konditionalitäten koppeln

Die Europäische Investitionsbank (EIB) spielt eine wichtige Rolle bei der Finanzierung des leistbaren Mietwohnbaus durch langfristige Darlehen zu günstigen Konditionen. Damit die Mittel effizient und nachhaltig eingesetzt werden, sollten sie gezielt in Strukturen fließen, die langfristige Leistbarkeit gewährleisten. Wir setzen uns dafür ein, dass soziale und ökologische Konditionalitäten bei der Vergabe ernst genommen werden und gemeinnützige und kommunale Anbieter:innen stärker als Teil der Lösung gesehen werden, da nur diese Akteure auf Bestandsdauer Leistbarkeit garantieren.

EU-Bekenntnis für eine integrative Wohnungspolitik

In der EU mit rund 450 Millionen Menschen gibt es viele unterschiedliche Vorstellungen vom „sozialen Wohnbau“. Manche assoziieren ihn mit Plattenbauten oder billigem Wohnraum für die sozial Schwächsten. Diese enge Definition lehnen wir ab. Eine integrative Wohnungspolitik umfasst sowohl die Bedürftigsten als auch die breite Mittelschicht und sorgt für ein sozialräumlich durchmisches Angebot an gemeinnützigem und kommunalem Wohnbau. Wir setzen uns dafür ein, dass die EU-Politik der kommenden Legislaturperiode auf starre Definitionen verzichtet und das Ziel „leistbares Wohnen für die Vielen“ in den Mittelpunkt stellt.

schienener Bericht der Oesterreichischen Nationalbank attestiert.³

Der kommunale Wohnbau ergänzt dieses Angebot und bildet zusammen mit dem gemeinnützigen Wohnungsangebot das Rückgrat einer nachhaltigen Wohnversorgung in Österreich. Ein herausragendes Beispiel ist das „Wiener Modell“, das auf eine 100-jährige Tradition von sozialem und gefördertem Wohnbau zurückblicken kann. Heute leben rund 500.000 Menschen im Wiener Gemeindebau, verteilt über alle 23 Bezirke. Mit etwa 220.000 Gemeindewohnungen verwaltet die Stadt Wien rund ein Fünftel des städtischen Wohnungsmarkts und bietet damit leistbaren, sozial durchmischten Wohnraum. Rechnet man noch den oben beschriebenen gemeinnützigen Wohnbau mit rund 200.000 Mietwohnungen hinzu, dann leben mehr als 40 % der Wiener:innen in einer Wohnform, die sowohl leistbar und sicher ist als auch der Spekulation entzogen ist.⁴

VÖWG und GBV setzen Impulse aus Österreich

Anlässlich der neuen Legislaturperiode und der Bestellung des neuen EU-Kommissars waren die Verbände VÖWG und GBV von September bis November 2024 in Brüssel aktiv, um am Beispiel der österreichischen Wohnbaupolitik für leistbares Wohnen zu werben. In zahlreichen Gesprächen mit EU-Parlamentarier:innen, Beamten:innen der Kommission

– insbesondere aus den Generaldirektionen ECFIN und REGIO – sowie mit Policy-Adviser:innen der Parlamentsparteien wurde deutlich, dass das Thema leistbares Wohnen fraktions- und ausschussübergreifend auf großes Interesse stößt. Überspitzt formuliert herrscht in Brüssel und Straßburg derzeit ein Vakuum an Best-Practice-Beispielen und umsetzbaren Politikinstrumenten für den neuen EU-Kommissar, der für die nächsten Schritte einen intensiven Stakeholder-Austausch und innovative Ansätze benötigt. Vor diesem Hintergrund zeigten die Verbände in vielen Gesprächen auf, dass es in Österreich wohnungspolitische Instrumente gibt, die für Leistbarkeit und Nachhaltigkeit sorgen. Diese erfolgreichen Instrumente wurden in einem Policy-Papier dargestellt und um konkrete Forderungen – unter anderem eine stärkere und an soziale Konditionalitäten gebundene Rolle der Europäischen Investitionsbank sowie ein klares EU-Bekenntnis für eine integrative Wohnungspolitik – ergänzt.



JEREMIAS JOBST

ist Sozioökonom und Stadtsoziologe. In seinem berufsbegleitenden Doktoratsstudium an der JKU widmet er sich den sozioökonomischen Transformationsprozessen am Wohnungsmarkt in Wien. Er ist Teamleiter für Verkehrs-, Wohnungs- und Wirtschaftspolitik beim VÖWG.



GERALD KÖSSL

ist Soziologe beim GBV, dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen in Österreich. Seine aktuellen Forschungsarbeiten setzen sich mit Themen der Leistbarkeit, der Entwicklung der Wohnkosten und der ökonomischen und sozialen Dimension des leistbaren Wohnbaus in Österreich und in der EU auseinander.

POSITION PAPER

www.voewg.at/wp-content/2015/01/Position-Paper-GBV-VOeWG-Policy-Instruments-for-Affordable-Housing-in-the-EU_16.12-1.pdf



¹ Kössl 2022 Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolutionäre Fonds und ökonomische Auswirkungen

² Klien et al. 2023 Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus – WIFO

³ Barmer, et al. 2024 Systemic risks from commercial real estate lending of Austrian banks.

⁴ Statistik Austria, Mikrozensus 2023

Weiterbauen wie bisher?

Plädoyer für eine radikale Transformation der Bauwirtschaft

David Kraller und Markus Zilker, einszueins architektur (einszueins.at)

Beton! Beton!“, ruft Julian. Aufgeregt stampfen seine kleinen Füßchen im Matsch der Sandkiste. Die Abkühlung kann er in der trockenen Sommerhitze gut brauchen. Weder Julian noch seine Eltern haben je einen Sommer erlebt, dessen Temperatur in Österreich unter dem langjährigen Mittel lag. Ein extremeres Starkregenereignis als jenes im September 2024 haben nicht mal seine Großeltern erlebt.

Was das Klima betrifft, gibt es klare Prognosen: Heißere Sommer. Längere Trockenperioden. Extremere Niederschläge. Aber wissen wir auch, ob Julian so fröhlich weiterbetonieren wird, wenn er einmal groß ist? Schließlich wird sich auch die Art des Bauens ändern. Denn in der globalen Polykrise kommt der Bauwirtschaft eine Doppelrolle zu: als Verursacherin und Betroffene.

Zukunftsfähiges Bauen erfordert eine radikale Transformation der Baubranche – doch sie kommt nicht von selbst. Im Netzwerk Habitat 2030 werden gemeinsam Strategien und konkrete Maßnahmen entwickelt, um schnell zu lernen und sofort mit der Umsetzung zu beginnen.

Drei schlechte Nachrichten

- Emissionen: Mit einem Anteil von 37 % der globalen CO₂-Emissionen ist die Bau- und Immobilienbranche Hauptverursacherin des Klimawandels.
- Rohstoffe: Der Verbrauch von rund 50 % der weltweit abgebauten Ressourcen durch die Baubranche schafft Abhängigkeit und Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette.
- Anpassung: Die Aufgabe, unter künftigen Witterungsbedingungen

bewohnbare Lebensräume zu gestalten, stellt Kommunen und Planer:innen vor Herausforderungen.

Damit steckt die Baubranche tief in der globalen Umwelt- und Klimakrise fest.

Und nun?

„Verbietet das Bauen!“, fordert Daniel Furhop in seiner „Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß“. Doch ist die radikale Stopptaste alternativlos? Oder kann sich die Baubranche aus eigener Kraft heraus zur klimaneutralen Vorzeigebauwirtschaft transformieren, ohne gleich zu implodieren?

Als Gründer von einszueins architektur hat sich Markus Zilker dieser Transformation des eigenen Tuns verschrieben: Seit 2023 versammelt er in der jährlich stattfindenden Zukunftswerkstatt positiv gestimmte Mitgestalter:innen unterschiedlicher Disziplinen um sich. Im daraus entstandenen Netzwerk Habitat 2030 wird co-kreativ an übergeordneten Strategien und konkreten Maßnahmen gearbeitet, um die radikale Transformation der Baubranche zur Klimaneutralität bis 2030 umzusetzen. Als grober Ausblick können drei Lösungsansätze zu den oben genannten Hiobsbotschaften unter 3K zusammengefasst werden:

K wie Klimaschutz

Die Emissionsreduktion stellt einen Kernpunkt des zukunftsfähigen Bauens dar. Doch kennen wir überhaupt den Status quo? Um die Auswirkungen der aktuellen Baupraxis konkreter einordnen zu können, haben die Architekt:innen von Habitat 2030 Rahmenbedingungen für vergleichbare Ökobilanzierung ihrer Projekte definiert und bereits rund 30 Projekte bilanziert. Auf dieser Basis

wollen sie umgehend handeln und klimaneutrale Gebäude und Quartiere realisieren, ohne erst auf den gesetzlichen Rahmen zu warten.

Während hierzulande erst Erkenntnisse aus Privat-Initiativen gewonnen werden, gehen andere Länder voran: Der verpflichtende Treibhausgas-Reduktionspfad für den dänischen Neubau-Sektor könnte beispielsweise mit der gängigen Stahlbeton-Massivbauweise Österreichs kaum erreicht werden. Denn während die Betriebs-Emissionen von Neubauten durch den Fokus auf den Heizwärmebedarf in den letzten Jahrzehnten erfolgreich reduziert werden konnten, blieben die grauen Emissionen der Errichtungsphase ein blinder Fleck. Dabei zeigen die Berechnungen von Habitat 2030 klar, dass gerade sie es sind, die einen Löwenanteil ausmachen und naturgemäß bereits vor Nutzung des Gebäudes in kurzer Zeit anfallen.

K wie Kreislaufwirtschaft

Die Grundidee der Kreislaufwirtschaft ist simpel: Während der klassische Weg des linearen Wirtschaftens vom Rohstoff am Beginn zum Abfall am Ende des Lebenszyklus beschreitet, steht am Ende des kreislaufgerechten Wirtschaftens wieder ein qualitätsvoller Rohstoff. Anstatt deponiert oder gar verbrannt zu werden, stellt dieser den Ausgangspunkt im Lebenszyklus eines neuen Produkts oder Gebäudes dar.

Angesetzt wird dabei aber nicht erst beim Recycling von Abfall, sondern bereits viel früher: Langfristiges Ziel ist, neue Gebäude bereits demontierbar zu planen und zu bauen: Unter dem Stichwort „Design for Circularity“ werden beispielsweise standardisierte Bauteilformate verwendet, Verbindungen geschraubt oder

gesteckt anstatt verklebt, verschweißt oder vergossen – oder ungebundene Fußbodenschüttungen verwendet, die am Ende des Lebenszyklus einfach abgesaugt und im nächsten Gebäude wieder eingebracht werden können.

Doch bis die ersten heute zirkulär konzipierten Gebäude eines Tages sortenrein demontiert und als Rohstoff weiterverwendet werden können, steht Re-Use am Programm: der Wiedereinbau ausgebauter Bauteile, die eigentlich gar nicht zur Nachnutzung konstruiert waren. Innovative Vorzeigeprojekte gibt es dafür bereits: Sie reichen vom ausgebauten und re-zertifizierten Re:Parkett (Weitzer Parkett und Materialnomaden) bis zum aktuellen Forschungsprojekt Re:Concrete, bei dem Materialnomaden und einszu-eins architektur den Ansatz im größeren Maßstab erproben: Demontage, Re-Zertifizierung, Logistik und Wiedereinbau tragender Stahlbeton-Decken als ganzer Bauteil.

Doch Kreislaufwirtschaft kann noch viel größer gedacht werden: Auf Gebäude- und Quartiersebene nehmen Bestands-Transformationen die Stelle von Abbruch und Ersatzneubau ein.

K wie Klimawandelanpassung

Trotz aller heutigen Anstrengungen zu Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft ist die Anpassung von Gebäudebestand und Neubauten an sich ändernde Umweltbedingungen künftig alternativlos: Neben den gewohnten Aufenthaltsqualitäten müssen resiliente Gebäude und Außenräume künftig Schutz vor Naturgewalten bieten. Länger werdende Hitzeperioden zeigen beispielsweise auf, dass die Pufferwirkung massiver Bauweisen bereits heute an ihre Grenzen stößt und neue Lösungsansätze gefragt sind.

Das mögliche Maßnahmen-Bündel ist vielfältig und reicht von der Schaffung eines angenehmen Mikroklimas (z. B. Schatten, Wasser, Begrünung, Durchlüftung etc.) über die Wahl geeigneter Gebäudetypen, Entsiegelung von Oberflächen und Regenwassermanagement bis zur Biodiversitäts-fördernden Freiraumgestaltung: Um dem Artensterben durch verbesserte Bedingungen für Wildpflanzen und Wildtiere auch im urbanen



Besser, aber noch nicht gut genug: Selbst der mit dem „New European Bauhaus“-Award prämierte Holzhybrid-Bau Gleis 21 reicht noch nicht zur Umsetzung der klimaneutralen Stadt aus.

Umfeld entgegenzuwirken, können wertvolle Lebensräume geschaffen werden: Etwa durch Trittstein-Biotope, die eine fachkundige Analyse des Umfelds und konsequente Umsetzung erfordern – und unterm Strich auch die Aufenthaltsqualität für Menschen heben.

Und die gute Nachricht?

Trotz düsterer Ausgangslage blicken wir hoffnungsvoll in die Zukunft. Denn die Verantwortung an massiven Umweltauswirkungen gibt den Gestalter:innen der Baubranche besonders große Hebel in die Hand. Wer sonst hat schon die Möglichkeit, ein Drittel der Emissionen und die Hälfte der Ressourcen einzusparen? Potenziale, die es zu nutzen gilt!

Bisherige Optimierungen sind zwar bereits Schritte in die richtige Richtung, allerdings sind es eher Schrittlchen, deren Auswirkungen nicht ausreichen. Den Mut zu zeigen, um die großen Hebel umzulegen, ist eine Herausforderung, die eine grundlegende Transformation der gesamten Branche erfordert und nur durch die konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten gelingen kann.

Für ein einzelnes Menschenleben mag diese Aufgabe zu mächtig erscheinen – doch zum Glück gibt es da ja noch den kleinen Julian, der eines Tages gemeinsam mit vielen anderen an dieser Aufgabe weiterarbeiten wird.

Habitat 2030 (habitat2030.at) stellt heute die Weichen dafür.



Nachhaltig wohnen

Strategien für eine klimaresiliente und soziale Immobilien- und Stadtentwicklung

Selbst bei Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels könnten sommerliche Temperaturen in Wien bis 2050 das heutige Niveau von Athen erreichen. Diese Prognose verdeutlicht die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur nachhaltigen Gestaltung des urbanen Raums.

INTERNATIONALE BEST PRACTICES

Erfolgreiche Modelle als Inspiration

- *Boo1, Malmö (Schweden), urbane Revitalisierung*
Das klimafreundliche Stadtviertel beim ehemaligen Hafen in Malmö kombiniert erneuerbare Energien mit sozialer Inklusion. Begrünte Dächer, Solarenergie und Regenwassermanagement senken Emissionen und fördern die Resilienz.
- *One Central Park, Sydney (Australien)*
Vertikale Begrünung reduziert die Umgebungstemperatur um bis zu 4 °C und steigert gleichzeitig die Luftqualität. Dieses Projekt demonstriert, wie Architektur und Natur in urbanen Räumen funktionieren können.
- *Vauban, Freiburg (Deutschland), urbane Revitalisierung*
Das autofreie Quartier einer ehemaligen Kaserne vereint energieeffiziente Gebäude mit sozialer Durchmischung und umfangreichen Grünflächen.

Der Gebäudesektor ist ein zentraler Akteur in dieser Transformation, da er für rund 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der CO₂-Emissionen in Europa verantwortlich ist. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung, die Neubau- und Altbaupotenziale gleichermaßen ausschöpft, ist nicht nur ein ökologisches, sondern auch ein sozioökonomisches Gebot.

Die steigenden Wohnungspreise haben dazu geführt, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in urbanen Räumen stetig schrumpft. Diese Entwicklung stellt eine Herausforderung für die soziale Nachhaltigkeit dar, da kompaktere Wohnungen häufig mit Einschränkungen der Lebensqualität einhergehen.

Urbane Hitzeinseln

Städte leiden zunehmend unter dem Effekt urbaner Hitzeinseln, verursacht durch hohe Bodenversiegelung, mangelnde Grünflächen und dichte Bebauung. Wissenschaftliche Modelle prognostizieren eine Temperaturerhöhung von bis zu 2–4 °C bis 2050. Diese Entwicklung wird die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen und die städtische Infrastruktur vor neue Herausforderungen stellen. Nachhaltige Immobilienentwicklung muss daher nicht nur energieeffizient sein, sondern auch Resilienz gegenüber extremen klimatischen Bedingungen schaffen.

Altbau: Potenziale und Herausforderungen

Rund 40 % der österreichischen Gebäude wurden vor 1980 errichtet. Diese Altbauten sind durch hohe Energieverluste gekennzeichnet, da sie mit veralteten Heizsystemen und unzureichender Dämmung ausgestattet sind. Der durchschnittliche Heizwärmebedarf unsanier-

ter Altbauten liegt bei 200–250 kWh/m²/Jahr, während Neubauten mit modernen Standards Werte von 50–70 kWh/m²/Jahr erreichen.

Altbauten tragen überproportional zu den CO₂-Emissionen des Gebäudesektors bei. Ein unsaniertes Mehrfamilienhaus kann pro Jahr 50–80 kg CO₂/m² emittieren. Im Vergleich dazu erzeugt ein energieeffizienter Neubau weniger als 15 kg CO₂/m². Der Altbaubestand ist somit für mindestens das 3- bis 5-Fache an Emissionen im Vergleich zu Neubauten verantwortlich. Dieses Missverhältnis unterstreicht die Notwendigkeit umfassender Sanierungen.

Die Sanierung von Altbauten bietet erhebliche Vorteile hinsichtlich der Ressourcenschonung. Während der Neubau eines Gebäudes 400–800 kg CO₂/m² an grauer Energie erfordert, vermeidet die Sanierung diese Emissionen durch die Wiederverwendung der Bausubstanz. Dies macht die Altbausanierung zu einer der nachhaltigsten Strategien im Gebäudebereich.

Neubau: innovativer und resilienter Städtebau

Neubauten bieten die Möglichkeit, durch den Einsatz modernster Technologien klimaneutral zu sein. Passivhäuser und Plusenergiehäuser setzen neue Standards: Sie verbrauchen nicht nur minimal Energie, sondern produzieren durch integrierte Solartechnik und Wärmepumpen sogar einen Energieüberschuss. Der Heizwärmebedarf solcher Gebäude liegt häufig unter 15 kWh/m²/Jahr.

Ein weiterer Schwerpunkt des Neubaus liegt in der Klimaanpassung. Begrünte Dächer, vertikale Gärten und der Rückbau versiegelter Flächen fördern die Kühlung des Mikroklimas. Studien zeigen,



Das Quartier Vauban in Freiburg, Deutschland: von der Kaserne zum Stadtteil

dass solche Maßnahmen die lokale Temperatur um bis zu 4 °C senken können. Zugleich verbessern sie die Luftqualität und speichern Regenwasser, was die städtische Infrastruktur entlastet. Innovative Wohnkonzepte im Neubau berücksichtigen außerdem die wachsende Nachfrage nach sozialen und flexiblen Lebensräumen. Zudem schafft eine inklusive Architektur flexible und anpassungsfähige Räume, die den Lebensrealitäten einer diversifizierten Gesellschaft gerecht werden.

Altbausanierung und Neubau im Zusammenspiel

Lösungsansätze kombinieren die energetische Sanierung von Altbauten mit der Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen: Sanierungsmaßnahmen wie Dämmung, Fensteraustausch und moderne Heizsysteme können den Heizwärmebedarf um bis zu 70 % senken. Begrünte Innenhöfe, Fassaden und Dächer machen Altbauten klimaresilient und verbessern die Lebensqualität ihrer Bewohner:innen. Solche Maßnahmen fördern zudem die Biodiversität und schaffen ein angenehmes Mikroklima. Neubauprojekte fungieren als Treiber für Innovation und sollten verstärkt auf emissionsfreie Technologien und multifunktionale Wohnkonzepte setzen. Besonders hervorzuheben ist die Kombination von Energieeffizienz und sozialen Komponenten, etwa durch Gemeinschaftsflächen und inklusive Architektur.

Handlungsempfehlungen

Die Transformation des Gebäudesektors in Österreich erfordert die Bewältigung folgender zentraler Herausforderungen: **Klimaanpassung:** Städte müssen widerstandsfähiger gegenüber Hitzewellen und Starkregenereignissen werden. **Soziale Gerechtigkeit:** Wohnraum muss bezahlbar und inklusiv gestaltet werden, um soziale Spaltungen zu vermeiden. Es muss verstärkt über die Schaffung gemeinschaftlicher Räume nachgedacht werden, die sozialen Austausch und Integration fördern. Den klimatischen Anforderungen angepasste Gemeinschaftsgärten und -räume, Nachbarschaftscafés oder flexible Co-Working-Spaces können als soziale Knotenpunkte fungieren und die Defizite kleinerer Wohnflächen ausgleichen. Solche Konzepte verbinden ökonomische Notwendigkeiten mit sozialer Verantwortung und stärken den sozialen Zusammenhalt.

Ressourcenschonung: Der Fokus auf Sanierungen kann den Verbrauch natürlicher Ressourcen erheblich senken. **Politische Entscheidungsträger:innen** sind gefordert, regulatorische Rahmenbedingungen zu schaffen, die nachhaltige Sanierungs- und Neubauprojekte fördern. Förderprogramme, Überarbeitung des Mietrechtsgesetzes, Novellierung der Bauordnungen auf unterschiedliche Perspektiven des Umbaus von Bestandsgebäuden und Neubau, klare Vorgaben zur Energieeffizienz und steuerliche Anreize für nachhaltige Investitionen sind essenziell.



DANIEL BEDNARZEK

Der Architekt und Immobilienökonom leitet den Studiengang Sustainable Real Estate Management und ist stellvertretender Studienbereichsleiter für den Bereich Bau (Architektur, Bauingenieurwesen und nachhaltiges Immobilienmanagement) an der FH Kärnten.

Sustainable Real Estate Management – Masterstudium

Der berufsbegleitende Masterstudiengang Sustainable Real Estate Management an der FH Kärnten vermittelt Kernkompetenzen für die nachhaltige Entwicklung von Immobilien. Im Fokus stehen Digitalisierung (z. B. BIM, GIS), Mobilitäts- und Infrastrukturplanung sowie fundiertes Wissen in Wirtschaft, Architektur und Recht.

Schlüssel für eine urbane Zukunft

Österreichs Städte stehen an einem Wendepunkt. Die nachhaltige Immobilienentwicklung bietet nicht nur Lösungen für die Klimakrise, sondern auch für soziale Herausforderungen. Während Neubauten soziale Lösungen des Zusammenlebens, innovative Technologien und Konzepte integrieren können, birgt die Sanierung des Altbaubestands enormes Potenzial zur Ressourcenschonung und CO₂-Reduktion. Österreich hat die Möglichkeit, wieder Vorreiter in der nachhaltigen Stadtentwicklung zu werden, auch wenn wir Sommernächte wie in Athen erleben werden.



Partizipatives Wohnen

Kooperative Wohn- und Lebensformen als Schule des gesellschaftlichen Miteinanders

Maxie Riemenschneider, ÖGUT

Es ist Sonntagvormittag, 10.00 Uhr. Während meine Tochter im Spielraum mit der eigens engagierten Kinderbetreuung ist, sitze ich, gemeinsam mit rund 30 Nachbar:innen, in unserem Veranstaltungsraum eine Etage tiefer. Heute ist Großgruppentreffen und es stehen zwei wichtige Entscheidungen auf der Agenda: Wollen wir als Wohnprojekt raus aus Fernwärme und auf eine Wärmepumpe umsteigen? Zunächst gibt die Projektgruppe, die sich mit dem Thema intensiv beschäftigt hat, einen Überblick über den Informationsstand: Vorteile, Risiken, Kosten und Finanzierungsmodelle. Verständnisfragen werden beantwortet und Meinungen ausgetauscht.



Gemeinsam entscheiden im Konsent

Am Ende folgt die Konsent-Abfrage. Mit einem einfachen Einwand, betreffend des erhöhten unternehmerischen Risikos, dem wir uns damit aussetzen, wird der Vorschlag angenommen. Nun ist klar: Ja, wir steigen auf eine Wärmepumpe um. Nach einer Pause geht es rasant weiter mit der zweiten großen Entscheidung: Aufbauend auf einem Reflexionsprozess hat eine Arbeitsgruppe konkrete Vorschläge zu folgenden Fragen erarbeitet: Wie viel an gemeinschaftlicher Arbeit soll jede:r monatlich beitragen und wie schaffen wir hier Transparenz und Fairness, die den individuellen und mitunter sehr unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird? Am Ende steht die Entscheidung: Jede:r soll 7–15 Stunden pro Monat beitragen, in mindestens einem Arbeitskreis aktiv sein und an mindestens der Hälfte aller Großgruppenaktivitäten teilnehmen. Das dokumentieren wir zukünftig in einer Excel-Tabelle und reflektieren

unsere Beiträge ein Mal jährlich im Großgruppentreffen.

Jetzt ist es 13.30 Uhr. Ich würde gern noch am gemeinsamen Mittagessen in der Gemeinschaftsküche teilnehmen, muss aber meine Tochter dringend zum Mittagsschlaf niederlegen. Zufrieden, aber auch angestrengt vom Vormittag schlafen wir beide ein.

Gelebte Partizipation – Soziokratisch organisiert

Soweit ein kurzer persönlicher Einblick in ein kooperatives Wohnprojekt wie es mittlerweile viele gibt in Österreich. Wohnprojekte zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass Entscheidungen über gemeinschaftliche Angelegenheiten auch gemeinsam getroffen werden. Dabei hilft soziokratische Organisation. Während unsere aktuelle Demokratie vor allem auf Mehrheitsentscheidungen setzt, fördert die Soziokratie einen Dialog auf Augenhöhe, bei dem alle Stimmen gehört und

Entscheidungen durch Konsent, d. h. niemand hat einen schwerwiegenden Einwand, getroffen werden. Dies ermöglicht eine tiefere Partizipation und stärkt das Vertrauen in Entscheidungsprozesse. Durch die zirkuläre Struktur der Soziokratie und das Prinzip der dezentralen Entscheidungsfindung wird auch Verantwortung breiter geteilt, was die Gemeinschaften resilienter und anpassungsfähiger macht.

Soziokratie hilft, den Herausforderungen einer zunehmend komplexen und vernetzten Welt gerecht zu werden. Sie kann – über Wohnprojekte hinaus – als ein zeitgemäßes Update unserer Demokratie betrachtet werden, da sie die Prinzipien der Gleichberechtigung, Transparenz und Effizienz auf eine noch inklusivere Weise umsetzt.

Mehr Informationen zu „Kooperativen Wohn- und Lebensformen“ und zur Methode „Soziokratie“ finden Sie auf partizipation.at 



Kulturhauptstadt Europas 2024

Bad Ischls Rückblick auf Erfolge und nachhaltige Impulse

Kaum wurde das Kulturhauptstadtjahr 2024 eröffnet, ist es auch schon wieder zu Ende. Oder auch nicht! Der Titel „Kulturhauptstadt 2024“ ist eine der größten Chancen, die das Salzkammergut je erhalten hat, wir haben sie mehr als genutzt und werden sie auch weiternutzen. Kulturhauptstädte sind ein Prozess, der über zehn Jahre angelegt ist, bei dem Kultur als Katalysator für gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen wirken soll.

Internationale Begegnungen

Der Titel der Kulturhauptstadt ist weit mehr als nur eine Auszeichnung. Kulturhauptstadt wird eine Stadt oder Region nicht dafür, was sie ist, sondern welche Ziele sie sich setzt und dabei auch im Sinne einer europäischen Dimension

Herausforderungen aufgreift, mit denen auch andere Regionen Europas konfrontiert sind. Er ist zudem eine Einladung und ausgezeichnete Möglichkeit, sich auf internationaler Ebene zu präsentieren. Unsere Region hat diese Gelegenheit mit viel Engagement und Kreativität genutzt. Bereits am 1. Jänner war das Salzkammergut Teil des Programms des Neujahrskonzerts der Wiener Philharmoniker. Im Pausenfilm genauso wie mit einer herausragenden Aufführung des „Ischler Walzers“ von Johann Strauß mit Ballettszenen, die aufwendig in und um die Kaiservilla gedreht wurden.

Viele Überraschungen

Konzerte verschiedenster Stile, Aufführungen und Performances unterschiedlichster Genres, zeitgemäß spannend ge-

staltete Ausstellungen mit historischem Hintergrund bis hin zu zeitgenössischer Kunst, mit nationalen und internationalen Expertinnen und Experten besetzte Diskussionen: Es wurde ein Jahr voller kultureller Vielfalt und Buntheit.

Die Veranstaltungen haben nicht nur unterhalten, sondern vor allem angestoßen, was ein Jahr der Kultur ausmacht: den Dialog. Freilich regten viele Projekte und Diskussionen auch zur Auseinandersetzung an – das war und ist der Sinn und Zweck von Kultur, die zum Nachdenken und Hinterfragen anregen sollte.

Es war ein Jahr, das hochgesteckte Erwartungen weit übertroffen hat. Wenn die internationale mediale Berichterstattung, die Zahl der Besucherinnen und Besucher, die Frequenzzahlen in den beteiligten Gemeinden, Gästeankünfte



l. o.: Genusslabor

r. o.: Bürgermeisterin Schiller (Bad Ischl) und der finnische Künstler Kim Simonsson bei der Eröffnung der Ausstellung Moss People in Gmunden

l.: Die Premiere der Aufführung am 23. Mai des „Da kloane Prinz – Reloaded“ im Pfarrheim Bad Ischl war ein voller Erfolg.

u.: Fotoshooting im Atelier von Héctor Ariel Olguin



und Nüchternen Maßstab sind, dann war diese Kulturhauptstadt Europas ein Erfolg. Selbst Aktivitäten, die nicht Teil des Programms waren, haben davon profitieren können. Und das in einer Zeit, die von wirtschaftlichen Schwierigkeiten und einer Rezession geprägt ist.

Jetzt gilt es aber, die entstandene Dynamik mitzunehmen und das, was thematisiert und geplant wurde, auch umzusetzen! Wenn auch das gelingt, dann wird die Kulturhauptstadt 2024 zu einem Erfolg und das Salzkammergut wird auch in den nächsten Jahren weiterhin profitieren!

Erfolge und Highlights

Auch wenn nicht alles für jeden und jede war, so war für jeden und jede etwas in der breiten Palette des Programmangebotes dabei. Das Konzert mit dem Bruckner Orchester in der Salzlagerhalle in Ebensee konnte genauso wie das Gustav-Mahler-Konzert in Steinbach einen wahren Ansturm an Besucherinnen und Besuchern verzeichnen. Ai Weiwei in Verbindung mit Hallstattkultur brachte internationales Publikum in den Kaiserpark, „Salz und Wasser“ in das wiederbelebte Sudhaus.

Ein unvergessliches Erlebnis war die Weltpremiere von „Ulrich Primal Light“, bei der Kinder gemeinsam mit hochkarätigen Akrobatinnen und Akrobaten Zirkusluft schnupperten. Sie brachten nicht nur Musik und Akrobatik auf einzigartige Weise zusammen, sondern zeigten auch, wie Kunstformen miteinander verschmelzen und den kulturellen Horizont erweitern können.

Bei „Der kleine Prinz“ spielten und sangen Bad Ischler Volksschülerinnen und -schüler in Englisch, Deutsch und Dialekt. Die Kostüme kamen von der Schule für Mode- und Bekleidungstechnik in Ebensee, die auch bei der Eröffnungsfeier für Aufsehen sorgen konnte, das Bühnenbild von der HTL Hallstatt, die Musik von der Landesmusikschule in Bad Gaisern.

Nachhaltige Entwicklungen

Das Genussslabor zeigte vor, wie das Wirtshaus der Zukunft aussehen kann. Schülerinnen und Schüler der Tourismusschulen Salzkammergut betrieben in einem Leerstand am Bad Ischler Bahnhof

gemeinsam mit dem Gastronomen Christoph „Krauli“ Held ein gemütliches Restaurant, das die Gäste anzog und für großes mediales Interesse sorgte. Bei den Tourismusschulen gibt es nun auch wieder einen Aufwärtstrend bei den Schülerinnen- und Schülerzahlen!

So wird unsere Region über das Kulturhauptstadtjahr von den zahlreichen Projekten profitieren, die ins Leben gerufen wurden. Der „Große Weltraumweg“ und das Rimini-Projekt – Remote Bad Ischl – sind zwei der zahlreichen Vorhaben, die mit Begeisterung weitergeführt werden. Diese Projekte stellen eine Bereicherung regionalen Kultur dar und sind zudem eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Bad Gaisern stand 2024 im Zeichen von Tradition und Handwerk. Das SKALA-Projekt ist ein lebendiges Beispiel dafür, wie Tradition mit Innovation verbunden werden kann, und auch dieses Projekt wird weiterhin für Begeisterung sorgen. Hervorzuheben ist das Projekt „Arena der Menschenrechte“, das in Roitham am Traunfall ins Leben gerufen wurde: ein Ort der Auseinandersetzung mit aktuellen Themen zur Situation der Menschenrechte sein

Kooperation und Austausch

Ein zentrales Thema des Kulturhauptstadtjahres war der internationale Austausch. Zahlreiche Kooperationen mit namhaften Partnerinnen und Partnern im In- und Ausland sind entstanden, ein vielseitiges Netzwerk wurde aufgebaut. Ein herausragendes Beispiel ist die Zusammenarbeit mit der Gmunder Keramik, die mit hochrangigen Kunstereignissen und internationalen Projekten das kreative Potenzial der Region sichtbar machte.

Der Europäische Hütten- und Knappentag ließ Tradition und Brauchtum hochleben. Bergleute aus ganz Europa kamen dabei zusammen und machten auf das reiche historische Erbe unserer Region und die Bedeutung von Salz für ihre Entwicklung eindrucksvoll aufmerksam.

Nächste Schritte

Viele der Projekte werden fortgesetzt, einige sogar weiterentwickelt und aus-

gebaut. Der Titel „Kulturhauptstadt 2024“ war und ist zudem Türöffner für zahlreiche Infrastruktur-Projekte der öffentlichen Hand, aber auch für private Investitionen. So konnten beispielsweise die Lehar-Villa in Bad Ischl saniert und das Museum der Stadt neu konzipiert werden. Beide Kultureinrichtungen erfreuen sich wachsender Besucherinnen- und Besucherzahlen.

Zentrale Idee der Kulturhauptstadt im Salzkammergut war es nicht, neue Gebäude zu errichten, sondern bestehende neu zu beleben. Das Bad Ischler Lehartheater, als Kurtheater 1827 erbaut, wird nunmehr saniert und als für Theater, Konzerte, Kino und Präsentationen vielfältig nutzbare Kulturstätte zur Verfügung stehen.

Um die positiven Impulse des Kulturhauptstadtjahres weiterzutragen, arbeitet die Region intensiv an einer Nachfolgeorganisation. Auch zukünftige Kulturhauptstädte Europas bieten dem Salzkammergut Chancen, die genutzt werden wollen. Ein Beispiel ist Budweis. Die Stadt trägt 2028 den begehrten Titel und bietet die Möglichkeit grenzüberschreitender Zusammenarbeit.

Das Salzkammergut hat jedenfalls bewiesen, dass eine inneralpine Region fähig ist, ein kulturelles Pendant zu Großstädten sein zu können. Wir haben Kultur gefeiert, aber auch gezeigt, dass unsere Gemeinden sowohl kulturelle Vielfalt als auch Innovationskraft besitzen.

Ausblick und Vision

Es liegt jetzt an uns, diese Vision weiter zu leben und auszubauen. Das Kulturhauptstadtjahr war der Startschuss für eine nachhaltige und wertschöpfende kulturelle Regionalentwicklung, von der alle weiter profitieren können. Wir freuen uns auf die kommenden Jahre, in denen wir – auf dem Erfolg aufbauend – motiviert und engagiert daran arbeiten, unsere Städte und Gemeinden in eine gute Zukunft zu führen.



Die ÖROK-Erreichbarkeitsanalyse 2024

Reisezeiten im ÖPNV und MIV auf Basis der ÖROK-Erreichbarkeitserhebung 2024 – größtes Verlagerungspotenzial in den zentralen Räumen

Robert Kalasek, Senior Scientist am Institut für Stadt- und Regionalforschung

Bereits zum fünften Mal wurden im Jahr 2024 im Auftrag der ÖROK (Österreichischen Raumordnungskonferenz) Erreichbarkeitskennwerte im motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Verkehr (ÖV) ermittelt, um die Versorgungsqualität der Bevölkerung mit zentralen Einrichtungen quantitativ bestimmen zu können. Basis für die aktuelle Berechnung war das „Erreichbarkeitsmodell“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) auf Basis der Daten von 2023. Dabei wurde die Reisezeit mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr ins jeweils nächste regionale und überregionale Zentrum für jede bewohnte 100-mal-100-Meter-Rasterzelle in Österreich berechnet. Um die regionalen bzw. überregionalen Zentren zu bestimmen, wurde eine von den Bundesländern übermittelte Zentrenliste verwendet, die insgesamt 198 regionale und 44 überregionale Zentren umfasste. Die Berechnung der Erreichbarkeit im MIV erfolgte über das Straßennetz der Graphen-Integrationsplattform (GIP). Zur Berechnung der ÖV-Erreichbarkeit wurden die Fahrpläne von „Mobilitätsverbünde Österreich“ herangezogen und Fußwege zur und von den Haltestellen über das GIP-Netz via Routing ermittelt.¹

Sonderauswertung der TU Wien

Im Auftrag des Österreichischen Städtebundes erfolgte über das Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU



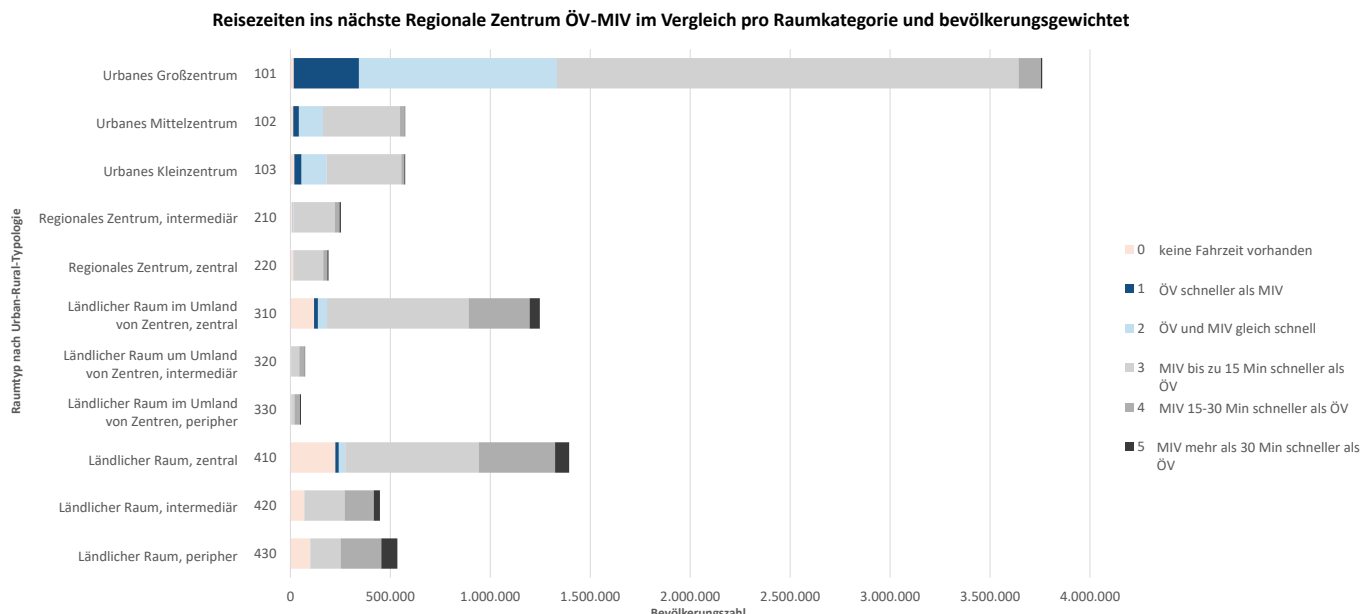
Wien eine gesonderte Auswertung auf Basis der Daten der ÖROK-Erreichbarkeitsanalyse 2024 im Zuge der Überarbeitung des Städtebund-AK „Gleichstellungsindex“. Die Sonderauswertung erlaubt nun einen Blick darauf, wie viele Personen pro Raumkategorie jeweils von den unterschiedlichen Erreichbarkeiten im MIV und ÖV profitieren.

Die Reisezeiten zum nächstgelegenen regionalen Zentrum wurden dazu auf Ebene der Rasterzellen mit der Bevölkerung gewichtet und anschließend auf Gemeindeebene aggregiert. Damit werden realistische Durchschnittsfahrzeiten im ÖV und MIV unter Berücksichtigung der gemeindeinternen Bevölkerungsverteilung abgebildet. Aufbauend auf dieser Berechnung konnten sechs Kategorien abgeleitet werden, wobei eine Kategorie jenen Anteil widerspiegelt, bei dem keine ÖV-Fahrzeiten entsprechend der Erhebungskriterien ausweisbar sind (Kategorie o), die weiteren lauten wie

folgt: (1) ÖV ist schneller als der MIV; (2) ÖV und MIV sind gleich schnell; (3) MIV ist bis zu 15 Minuten schneller als ÖV; (4) MIV ist 15 bis 30 Minuten schneller als ÖV und (5) MIV ist mehr als 30 Minuten schneller als ÖV.

Größtes Verlagerungspotenzial in zentralen Räumen

Die bevölkerungsgewichtete Analyse der Reisezeitunterschiede zwischen Öffis und MIV zum nächsten regionalen Zentrum, nach der Urban-Rural-Raumtypologie der Statistik Austria (siehe Abb. S. 57) zeigt, dass in den zentralen Räumen ein hohes Potenzial von 4,7 Mio. Personen² in jener Kategorie besteht, in der der MIV derzeit nur um 15 Minuten schneller als der ÖV ist und durch zielgerichtete Maßnahmen der ÖV hinsichtlich der Reisezeiten auf ein konkurrenzfähiges Niveau mit dem MIV gehoben werden könnte (graue Balken zu hellblauen Balken heben = gleich schnell wie MIV). Die Analyse zeigt



Berechnung TU Wien, SRF, im Auftrag des Österr. Städtebundes auf Basis der ÖROK-Erreichbarkeitserhebung 2024

weitere, dass der „zentrale ländliche Raum im Umland von Zentren“ und der „zentrale ländliche Raum“ ähnliche Reisezeitunterschiede zwischen MIV und ÖV aufweisen, obwohl in diesen Gebieten sehr unterschiedliche Voraussetzungen vorzufinden sind.

Die geringen Reisezeitvorsprünge des Autos gegenüber den Öffis (nur maximal 15 Min.) betreffen die zentralen Raumkategorien (Groß-, Mittel- und Kleinzentrum, urbanes Mittelzentrum, regionales Zentrum zentral) genauso wie den sub-urbanen Raum und die Zentren im ländlichen Raum. Kombiniert mit der hohen Bevölkerungsdichte erscheinen Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs in diesen Raumkategorien sowohl aus Klimaschutz- als auch aus Effizienzüberlegungen zweckmäßig. Dies wäre längerfristig auch möglich, indem die Siedlungsentwicklung (Wohngebiete, Arbeitsplätze und Dienstleistungen) verstärkt entlang der ÖV-Achsen ausgerichtet wird.

Aus planerischer Sicht wären nun vertiefende Raumanalysen spannend, die Aufschluss über bestehende Bauland- bzw. Verdichtungspotenziale von Zellen mit sehr guter Erreichbarkeit geben bzw. helfen, Zellen zu eruieren, wo bestehende Bevölkerungsschwerpunkte derzeit noch unzureichend an den öffentlichen Ver-

kehr angebunden sind. In weiterer Folge könnten konkrete Handlungsempfehlungen zur verbesserten Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Dekarbonisierungsziele erarbeitet werden.

Fazit

Die aktuell verfügbaren Datengrundlagen geben Auskunft darüber, wie sich die Reisezeiten im ÖV und IV ins nächstgelegene regionale Zentrum gestalten. Damit ist leicht erkennbar, wo der öffentliche Verkehr bereits hinsichtlich der Reisezeiten konkurrenzfähig mit dem motorisierten Individualverkehr ist bzw. wo nur noch geringe Adaptierungen im ÖV (oder Reduktionen beim MIV) erforderlich sind, um den öffentlichen Verkehr zur ebenbürtigen Mobilitätsform zu machen. In Verknüpfung mit den Bevölkerungsdaten erhalten Planer:innen darüber hinaus Auskunft, wie viele Nutzer:innen mit entsprechenden Verbesserungen in der Attraktivität potenziell erreicht werden könnten.

An dieser Stelle sei allerdings darauf verwiesen, dass die bestehenden Datenmodelle nur die theoretische Reisezeit ohne Stau bzw. Verspätungen analysieren und ebenso ohne Ausfälle öffentlicher Verkehrsmittel. Auch wird die Kapazität oder die Auslastung des öffentlichen

Verkehrsangebots gar nicht betrachtet werden, lediglich die Verfügbarkeit von Haltestellen für hochrangige Verkehrsmittel sowie die Reisezeiten. Somit werden erforderliche Ertüchtigungen und/oder Kapazitätsausweitungen von den Modellen nicht abgebildet, wenngleich diese ebenso zentral für die Mobilitätswende sein werden.

Im Hinblick auf bevorstehende Budgetkürzungen einerseits und strengere Klimaschutzbestrebungen andererseits sollten Investitionen gezielt dort erfolgen, wo durch eine hohe Bevölkerungsdichte und günstige Siedlungsstruktur das Potenzial besteht, den ÖV gegenüber dem MIV hinsichtlich Reisezeiten und Kapazitäten wettbewerbsfähig zu gestalten. Hier zeigt die Analyse sehr hohe Verlagerungspotenziale für Wege vom motorisierten Individualverkehr in Richtung öffentlicher Verkehr in den Raumtypen der urbanen und ländlichen Zentren und in den Stadtregionen. 

¹ Ergebnisse der ÖROK-Erreichbarkeitsanalyse wurden publiziert unter https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/216/OEROK_SR216_Erreichbarkeitsanalyse_2024.pdf. Die zugrundeliegenden Daten können auch über die Austria Tech GmbH bezogen werden unter: <https://www.mobilitydata.gv.at/daten/%C3%B6rok-erreichbarkeitsanalyse-2024>

² In den Raumkategorien „Urban“, „Ländlicher Raum zentral“, „Ländlicher Raum im Umland von Zentren“ wohnen derzeit 4,7 Mio. Personen in Zellen, in denen der öffentliche Verkehr nur 15 Min. langsamer ist als der motorisierte Individualverkehr.

MOB – die Mobility Observation Box

Videobasierte Verkehrserfassung als
Grundlage zur Verbesserung
der Verkehrsinfrastruktur

Michael Aleksa, Paul Rosenkranz, Peter Saleh, AIT Austrian Institute of Technology



Die AIT Mobility Observation Box (MOB) ist ein innovatives, videobasiertes Verkehrserfassungssystem, das vom AIT Austrian Institute of Technology entwickelt wurde. Dieses intelligente System ermöglicht eine detaillierte Erfassung des Verkehrs sowie des Verhaltens der Verkehrsteilnehmenden und liefert wertvolle, objektive Daten zur Optimierung der Verkehrssicherheit. Dank ihres kompakten Designs und des Akkubetriebs ist die MOB flexibel einsetzbar und kann mobil präzise Verkehrsinformationen erfassen, um eine fundierte Grundlage für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu schaffen.

Datenschutz hat höchste Priorität

Der Datenschutz spielt eine zentrale Rolle beim Einsatz der MOB. Da das System sensible Verkehrsdaten erfasst, einschließlich potenziell personenbezogener Informationen, wurden umfassende Maßnahmen implementiert, um den Schutz der Privatsphäre und den sicheren Umgang mit Daten zu gewährleisten. Der Betrieb der MOB erfolgt vollständig im Einklang mit den geltenden Datenschutzvorgaben, insbesondere der europäischen Datenschutz-Grundverordnung. Dies stellt sicher, dass alle Prozesse der Datenverarbeitung höchste Ansprüche an Transparenz, Zweckbindung, Datenminimierung und Datensicherheit erfüllen, sodass die Privatsphäre der Verkehrs-

teilnehmenden jederzeit gewahrt bleibt. Mittels vollautomatisierter, KI-basierter Auswertung werden aus den bildbasierten Daten Trajektorien generiert. Die Videodaten bleiben dabei in einem speziell abgesicherten Bereich im AIT-Netzwerk. Die bildbasierten Sensorinformationen werden sowohl in der MOB als auch im Auswertevorgang ständig verschlüsselt.

Einsatz für die Verkehrssicherheit

Die AIT Mobility Observation Box trägt zur Verkehrssicherheit auf verschiedene Weise bei:

1. Erkennung gefährlicher Situationen: Mithilfe von KI kann die MOB gefährliche Verkehrssituationen erkennen, wie etwa zu dichtes Auffahren, Geschwindigkeitsüberschreitungen oder abruptes Bremsen. Diese Informationen können anschließend an Verkehrsleitstellen, Behörden etc. weitergeleitet werden.
2. Verhaltensanalyse der Verkehrsteilnehmenden: Die MOB sammelt Daten über das Verhalten von Fahrzeugen, Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und andere Verkehrsteilnehmer:innengruppen, wodurch gefährliche Muster oder Verhaltensweisen erkannt werden können, wie das Überfahren von roten Ampeln oder plötzliche Spurwechsel.
3. Unfallprävention durch Datenanalyse: Durch die kontinuierliche

Datenerhebung über eine ganze Woche und anschließende Analyse können Risikobereiche identifiziert werden, da speziell Verkehrskonflikte und Beinaheunfälle erfasst werden. So können städtische Planer:innen gezielt Präventivmaßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur (z. B. bessere Beschilderung, Schutzwege etc.) ergreifen, um Unfälle zu vermeiden.

4. Daten für die Verkehrsplanung: Die MOB liefert beispielsweise auch Daten zur Optimierung von Ampelschaltungen, um den Verkehrsfluss zu verbessern und Kreuzungen mit Häufungen gefährlicher Situationen sicherer zu machen.
5. Evaluierung von Maßnahmen: Die MOB liefert wertvolle, objektive Informationen in sogenannten Vorher-Nachher-Analysen, um die Wirksamkeit von gesetzten Maßnahmen qualitativ und quantitativ zu bewerten.

Durch den flexiblen und unkomplizierten Einsatzbereich und die zahlreichen Funktionen unterstützt die AIT Mobility Observation Box nicht nur eine bessere Verkehrsbeobachtung, sondern auch eine gezielte und datengestützte Verbesserung der Verkehrssicherheit speziell in urbanen Gebieten. 

www.ait.ac.at/loesungen/traffic-safety/safe/mobility-observation-box

E-Scooter-Forschung

Das Projekt SEED zur Verbesserung und zukunftsorientierten Planung von neuen Mobilitätssystemen soll E-Scooter-Unfälle und Gefahren in Städten reduzieren.

Michael Aleksa, Paul Rosenkranz, Peter Saleh, AIT Austrian Institute of Technology

Das vom österreichischen Verkehrssicherheitsfonds geförderte Projekt SEED entwickelte neben grundlegenden Aussagen zu Handlungsempfehlungen ein standardisiertes Verfahren zur Erhebung, Simulation und Auswertung von Konflikten, Fahrdynamikdaten und Verbesserungen der E-Scooter-Mobilität. Dazu wurden neben Fahrversuchen in einem Parcours auch Beobachtungen von Fahrverhalten im öffentlichen Raum unter strenger Berücksichtigung der geltenden Datenschutzbestimmungen durchgeführt. Diese Datenquellen wurden genutzt, um eine Simulationsumgebung zu verwirklichen, die neben unterschiedlichen Fahrmanövern auch Nutzer:innenverhalten berücksichtigt. Die daraus gewonnenen Informationen sind besonders relevant für Städte, in denen eine hohe Verbreitung von E-Scootern und eine Zunahme von Unfällen mit diesen Fahrzeugen verzeichnet werden.

Nutzung neuer Mobilitätsformen nimmt zu

Zunehmende Verkaufs- und Unfallzahlen in Zusammenhang mit E-Scootern rufen europaweit Fachexpert:innen aus Unfallverhütung, Verkehrsplanung und Medizin auf den Plan. Die Fahrzeugmodelle unterschiedlichster Hersteller in Zusammenhang mit steigenden Zahlen in Nutzung und Angebot an Leihfahrzeugen im Sharing-Betrieb in vielen Städten und den damit verbundenen teilweise sehr unterschiedlichen Geräteeigenschaften liefern den Nährboden für Unfälle und Konflikte, ausgelöst durch unerfahrene Benutzer:innen und unberechenbare Fahrmanöver.

Evidenzbasierte Empfehlungen

Ein sehr wichtiger Teil dieses Projekts waren Befragungen von Expert:innen aus den Bereichen Unfallforschung, Verkehrsplanung und der öffentlichen Hand. E-Scooter seien ein sehr urbanes Problem und das Tragen von persönlicher Schutzausrüstung werde oftmals vernachlässigt, ebenso wie die eigentlichen Benützungsvorschriften der E-Scooter-Sharinganbieter und -hersteller. Diese Aussagen konnten durch eine vielschichtige Datenerhebungsstrategie fundiert werden. Neben Befragungen wurden gezielte Untersuchungen mit E-Scooter-Nutzer:innen durchgeführt, darunter ein Parcoursversuch in einer Testumgebung sowie Messungen im öffentlichen Raum mithilfe der AIT Mobility Observation Box (siehe Seite 58).

Datenerhebungen bringen validierte Ergebnisse

Das Projekt kommt zu dem Schluss, dass bei den Nutzer:innen dieser neuen Mobilitätsform ein grundlegendes Informationsdefizit besteht, dem sowohl durch Anpassungen der Gesetzgebung als auch durch gezielte Informationskampagnen entgegengewirkt werden muss. Ausbildung und Training an den einzelnen Fahrzeugen sind ebenso wichtig und müssen gemeinsam mit Informationen zu persönlicher Schutzausrüstung von Herstellern, Gesetzgebung und Verleihanbietern getrieben werden. SEED liefert zu diesen Vorhaben fundierte Grundlagen, Konzepte für etwaige Trainingsumgebungen und objektive, vergleichbare Analysen. Das Projekt führte zu Empfehlungen, die darauf abzielten, die allgemeine Verbesserung, Prävention sowie die zukunftsorientierte Planung, Um-



setzung und Organisation neuer Mobilitätssysteme und der dazugehörigen Infrastruktur zu fördern. Diese sind: die zeitnahe Adaptierung geltender Richtlinien, verbesserte Informationsvermittlung an Nutzer:innen zu Rechten und Pflichten der Nutzung, einheitliche und verpflichtende Datensammlung für weitere (Unfall-)Forschung, Integration des Verkehrsmodus „E-Scooter“ in neue Kommunikationsangebote (Stichwort: C-ITS) und Verbesserungen der genutzten Endgeräte in Signalisierungsmöglichkeit, Einflussnahme in die gefahrene Geschwindigkeit in Abhängigkeit zu Örtlichkeit und Infrastrukturgegebenheiten und Assistenzsysteme.



www.ait.ac.at/themen/verkehrssicherheit-und-unfallforschung/projects/seed

Tempo 30 in „Schutzzonen“

Ein neues Werkzeug für mehr Verkehrssicherheit im Ortsgebiet

Armin Kaltenegger, Leiter der Rechtsabteilung im Kuratorium für Verkehrssicherheit (KFV)

Bisher war es vor allem für kleinere Gemeinden sehr aufwendig, Tempo-30-Strecken oder -Zonen zu verordnen. Das dafür nötige Ermittlungsverfahren war umfangreich und durch erforderliche Gutachten auch teuer. Es musste die Erforderlichkeit der Geschwindigkeitsbeschränkung mit Zahlen, Daten, Fakten und Untersuchungen nachgewiesen und außerdem eine Interessensabwägung zwischen den Interessen an der Beibehaltung und der Reduktion der Geschwindigkeit durchgeführt werden. Zusätzlich war die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme darzustellen.

Das hat sich nun zum Positiven gewandelt: Mit der 35. Novelle zur Straßenverkehrsordnung (StVO), BGBl I 2024/52, gibt es seit 1. Juli 2024 die Möglichkeit, Tempo 30 deutlich einfacher, unbürokratischer und kostensparender zu verordnen.

Die Voraussetzungen im Detail

Zuständigkeit:

- Landesbehörden auf Landesstraßen
- Gemeindeorgane auf Gemeindestraßen

Wo darf man verordnen?

- Auf Straßenstrecken oder Zonen im Ortsgebiet, aber nur
- in sog. Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis, wie z. B. vor Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen, Krankenhäusern oder Senioreneinrichtungen

Was darf verordnet werden?

- Die gemäß § 20 Abs. 2 StVO erlaubte Höchstgeschwindigkeit (also

Tempo 50) darf verringert werden, was in der Regel durch die Reduktion auf Tempo 30 geschieht.

Wie ist vorzugehen?

Es ist ein im Vergleich zu den bisherigen Methoden vereinfachtes Ermittlungsverfahren durchzuführen. Ein Gutachten wird nicht nötig sein, sofern man im Kernbereich der Verordnungsermächtigung bleibt. Will man aber z. B. mehrere Schutzzonen zusammenlegen oder eine andere als im Gesetz genannte Schutzzone heranziehen, so wird ein Gutachten wieder erforderlich sein.

Was ist im Ermittlungsverfahren zu dokumentieren?

- Eine möglichst genaue Beschreibung der Örtlichkeiten und örtlichen Umstände. Das sind Informationen, die jeder Gemeinde sofort zur Verfügung stehen. Hingegen sind Unfallzahlen, Verkehrsstärken und Geschwindigkeitsprofile grundsätzlich nicht erforderlich. Soweit sie aber vorhanden sind, können sie beigelegt werden.
- Der exakte Bereich der Geschwindigkeitsbeschränkung; genau dort müssen dann auch die Verkehrszeichen in der Realität aufgestellt werden.
- Die Eignung der Geschwindigkeitsbeschränkung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Mit dieser neuen Verordnungsermächtigung für Land und Gemeinde wurde ein effektives und unkompliziertes Instrument geschaffen, um die Sicherheit im Ortsgebiet nachhaltig zu verbessern. Der

Gesetzgeber hat hier ganz bewusst an jene Gemeinden gedacht, für die ein kompliziertes und teures Verfahren eine zu große Hürde darstellt. Nähere Infos unter www.kfv.at. Ähnliche Erleichterungen wurden übrigens auch in Deutschland eingeführt.

Warum eine Geschwindigkeitsreduktion sinnvoll ist

Fast zwei Drittel aller Verkehrsunfälle passieren im Ortsgebiet. Tempo 30 hingegen schützt Leben, wie zahlreiche Studien und Unfallzahlen belegen.

- Kürzerer Anhalteweg – niedrigeres Unfallrisiko: Der Anhalteweg reduziert sich von 27 m (bei 50 km/h) auf 13 m (bei 30 km/h) – in der Regel genug Zeit, um sicher vor Fußgänger:innen oder Zebrastreifen zu bremsen.
 - Weniger Verletzungsrisiko und reduzierte Unfallschwere bei geringerer Kollisionsgeschwindigkeit: Die Wahrscheinlichkeit eines tödlichen Unfalls sinkt bei Tempo 30 auf unter 10 %, während sie bei Tempo 50 auf 40 % ansteigt.
 - Besseres Sichtfeld: Bei 50 km/h ist der Blickpunkt auf 40 m vor dem Fahrzeug fixiert, was zu Tunnelblick und eingeschränkter Wahrnehmung von Fußgänger:innen am Fahrbahnrand führt. Bei Tempo 30 hingegen bleibt das so wichtige seitliche Sichtfeld übersichtlich.
- Das KFV stellt in Kürze auf kfv.at einen Leitfaden zur Erstellung von solchen Verordnungen bereit. 

KDZ-Lehrgang Personalentwicklung im Wandel: Zukunftsorientierte Ansätze für die öffentliche Verwaltung

12. März bis 25. Juni 2025
4 Module zu 5,5 Lehrgangstagen
Präsenz & Online

Demographischer Wandel, KI und hohe Ansprüche der jüngeren Generationen an ihre Arbeitgeber sind die drei großen Herausforderungen in der Personalarbeit der nächsten Jahre, wenn nicht Jahrzehnte. Recruiting, ganzheitliche Personalentwicklung und New Work sind die drei zentralen Handlungsbereiche. Dieser Lehrgang richtet das Augenmerk genau auf diese drei strategischen Felder und verknüpft Theorie und Praxis.

Zielgruppe:

Dieser Lehrgang richtet sich an Mitarbeiter*innen aus den Bereichen Personalmanagement, Personal- und Organisationsentwicklung sowie Amtsleiter*innen bzw. Stadtamtsdirektor*innen und Mitarbeitenden in Führungsverantwortung.

Methodik:

Inputs aus Wissenschaft und Praxis, Diskussion und Peer-Austausch, Lernen anhand der Praxis der eigenen Verwaltungsorganisation.

www.kdz.eu/seminare

MODUL 1:

**KI und dessen Folgen
für die Personalarbeit:**

12. März 2025,
13 bis 21 Uhr und 13. März,
9 bis 17 Uhr in Linz

MODUL 2:

**Wie kommen wir zu den
besten Köpfen – Ein Überblick
zum Einstieg ins Thema:**

- Einführung ins Employer Branding und Employee Experience: 3. April 2025, 9 bis 13 Uhr, Online
- Strategisches Recruiting und Personalmarketing für die öffentliche Verwaltung: 13. und 14. Mai 2025, jeweils 9 bis 13 Uhr, Online

MODUL 3:

**New Work erfolgreich in
der Verwaltung einführen:**

3. Juni 2025, 9 bis 17 Uhr, Online

MODUL 4:

**Personal- und Organisations-
entwicklung:**

25. Juni 2025,
9 bis 16 Uhr in St. Pölten
Im Anschluss Zertifikatsver-
leihung an die Teilnehmenden

Information & Anmeldung
im Web:



durchgeführt von
**KDZ Managementberatungs-
und Weiterbildungs GmbH**
Guglgasse 13 · A-1110 Wien
T: +43 1 892 34 92-16
institut@kdz.or.at

Daseinsvorsorge im internationalen Fokus

Der Internationale CIRIEC Kongress in Costa Rica verdeutlichte einmal mehr:
Die erfolgreiche Daseinsvorsorge in Österreichs Kommunen ist Grundlage
für die hohe Lebensqualität.

Der Begriff der Daseinsvorsorge umfasst all jene öffentlichen Dienstleistungen, die für das tägliche Leben besonders wichtig sind. Dazu zählen unter anderem der soziale Wohnbau, die Versorgung mit sauberem Trinkwasser, eine funktionierende Abwasser- und Müllentsorgung sowie ein vielerorts engmaschiges öffentliches Verkehrsnetz. Diese Dienstleistungen werden in Österreich zu einem erheblichen Anteil von Kommunen erbracht – und das im internationalen Vergleich in einer Qualität, welche ihresgleichen sucht. Diese Leistungen orientieren sich in erster Linie am Wohl der Bürger:innen und nicht vordergründig am erzielbaren Gewinn. Unter diesem Aspekt werden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kosteneffizienz daher langfristige Planung, hohe Qualitätsstandards, Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, Versorgungssicherheit sowie gute Arbeitsbedingungen priorisiert. In Österreichs Kommunen wird gelebt, was in vielen anderen Teilen der Welt nicht selbstverständlich ist: Die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen öffentlichen Leistungen zu leistbaren Preisen. Möglich machen das österreichweit Abertausende Menschen, deren Arbeit die Daseinsvorsorgeleistungserbringung ermöglicht und die damit ausschlaggebend für eine hohe Lebensqualität und die Gewährleistung sozialen Friedens sind. In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist die Studie „Daseinsvorsorge 2030“ der AK Wien, in der die Autor:innen unter

anderem den großen Personalbedarf in der heimischen Daseinsvorsorge unterstreichen.¹

Breite Palette an Leistungen

Insbesondere von Städten wird hierzulande ein besonders breiter Leistungsmix erbracht, welcher oft den öffentlichen Verkehr miteinschließt, wie exemplarisch am Fall der Wiener Linien zu sehen ist, welche ein Kernelement der Wiener Daseinsvorsorge darstellen und sich besonders durch Benutzer:innenfreundlichkeit auszeichnen. Darunter lassen sich neben vielem anderen ein besonders engmaschiges Netz, dichte Intervalle, Leistbarkeit, ein Fokus auf Sicherheit, Barrierefreiheit und Sauberkeit sowie ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz subsumieren. Dass dem so ist, fußt jedoch auf der bewussten politischen Entscheidung Wiens, diese Leistungen selbst zu erbringen und notwendige Investitionen in die dahinterstehende Infrastruktur zu gewährleisten. Internationale Beispiele zeigen, dass es dort, wo die Erbringung dieser Leistungen durch Private übernommen wurden, langfristig zu einem Absinken der Qualität, zu einem Investitionsstau in die bestehende Infrastruktur samt einhergehenden vermehrten Verschleißerscheinungen, zu verschlechterten Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter:innen sowie zu einem Preisanstieg kam, wie dokumentierte Fälle, zum Beispiel aus dem Vereinigten Königreich (öffentliches Verkehrsnetz) oder Frankreich (Wasserversorgung) zeigen.²

CIRIEC fördert Forschung

Bereits seit 1947 existiert mit CIRIEC (Internationales Zentrum für Forschung und Information zur öffentlichen, sozialen und genossenschaftlichen Wirtschaft) eine internationale NGO, die es sich zum Ziel setzt, wissenschaftliche Forschung und deren Veröffentlichung zu fördern. Im Fokus: jene Wirtschaftssektoren, in denen Leistungen zum Allgemeinwohl erbracht werden. Bei CIRIEC wird der Blickpunkt somit auf Forschung gelegt, die sich mit wirtschaftspolitischen Maßnahmen der öffentlichen Hand, öffentlichen Dienstleistungen, der Kommunalwirtschaft, Gemeinnützigkeit sowie der Tätigkeit von Genossenschaften auseinandersetzt. CIRIEC bietet sich daher auch als Plattform zum Austausch zwischen kommunalwirtschaftlichen und daseinsvorsorgespezifischen Akteur:innen aus anderen Staaten an, um sich hinsichtlich der jeweils eigenen Erfahrungen zu Themen wie beispielsweise Klimawandel, Versorgungssicherheit oder auch soziale Sicherheit miteinander auszutauschen.

Österreich und CIRIEC

Österreichs CIRIEC-Mitgliedschaft wird durch den Verband der öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs (VÖWG), der die Interessen der österreichischen öffentlichen Wirtschaft vertritt, ausgeübt. Als eines von 14 CIRIEC-Vollmitgliedern – neben sieben zugehörigen Mitgliedern und einem Mitglied mit Beobachtungsstatus – nimmt Österreich in der internationalen Vernetzung und grenz-



Oben: Fabian Gerner (Büro für Daseinsvorsorge), Heidrun Maier-de Kruijff (VÖWG), Lisa-Marie Stauffer (Mobilitätsverbünde Österreich), Vizepräsident Costa Ricas Stephan Brunner Neibig, Dorothea Greiling (J-K-U-Linz), Udo Guggenbichler (FPÖ), Martin Margulies (Grüne) und Johannes Schmid (ÖStB)



überschreitenden Forschung auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge eine prominente Rolle ein. Mit Dorothea Greiling, Leiterin des Instituts für Management Accounting der Johannes Kepler Universität, stellt das CIRIEC-Mitglied Österreich auch die Präsidentin des Internationalen Wissenschaftlichen Beirats von CIRIEC, welcher verantwortlich ist für Strategie und Koordination der Forschungstätigkeit.

Internationaler Kongress

Rund 240 Kongressteilnehmer:innen aus 24 Staaten fanden sich von 16. bis 18. Oktober 2024 unter dem Motto „What strategies for a territorial and human

development?“ zum 34. Internationalen CIRIEC-Kongress in Costa Ricas Hauptstadt San José ein. Im Blickpunkt stand die Frage, welche Maßnahmen und Rahmenbedingungen seitens der öffentlichen Hand es braucht, damit vor dem Hintergrund des technologischen Fortschritts das Wohl aller nicht zu kurz kommt. Neben konkreten Lösungsansätzen zur Klimawandelanpassung wurden insbesondere die Themen Mobilität, Zugang zu leistbarem Wohnraum, Energieversorgung und Gemeinnützigkeit intensiv diskutiert; daneben wurde auch die Notwendigkeit einer resilienten Daseinsvorsorge thematisiert. Dies vor allem vor dem Hin-

tergrund aktueller Krisen und dem damit einhergehenden Umstand, dass öffentliche Leistungen als kritische Infrastruktur zu betrachten sind. Internationale Beispiele zeigen, dass viele Leistungen heutzutage von weltweit agierenden privaten Konzernen erbracht werden, bei denen die Versorgung der lokalen Bevölkerung zugunsten der Verfolgung des Geschäftsmodells zurücktritt, wie am Beispiel etlicher lateinamerikanischer Staaten zu sehen ist. Vernetzungstreffen wie beispielsweise der Internationale CIRIEC-Kongress helfen dabei, untereinander Strategien aufzuzeigen, damit sichergestellt werden kann, dass die eigene



THOMAS BOHRN

ist Leiter des Büros für
Daseinsvorsorge und
Kommunalwirtschaft
der Stadt Wien.

Das Büro für Daseinsvorsorge
und Kommunalwirtschaft
betreut und intensiviert im
Auftrag der Stadt Wien inter-
nationale wie nationale
Vernetzungskanäle, unterstützt
bei der Wissensvermittlung im
Bildungsbereich und leistet
Aufklärungsarbeit über die
volkswirtschaftliche Bedeutung
öffentlicher Daseinsvorsorge-
leistungen.



Bevölkerung zu leistbaren Preisen zu
öffentlichen Leistungen kommt.

Rolle der öffentlichen Hand

Eröffnet wurde der Kongress vom Ersten Vizepräsidenten der Republik Costa Rica, Stephan Brunner Neibig. In seiner Eröffnungsrede ging dieser nicht nur auf die Notwendigkeit ein, mehr in den sozialen Wohnbau zu investieren, sondern hob hervor, warum es wesentlich ist, dass sich die öffentliche Hand nicht aus dem Thema Wohnen als ein Kernelement der Daseinsvorsorge zurückzieht. Genau beim Wohnbau habe die öffentliche Hand einen besonders ernstzunehmenden Auftrag, um die Verfügbarkeit genug leistbaren Wohnraums sicherzustellen, so der Grundtenor seiner Rede. Passend zur Rolle der öffentlichen Hand lieferte Fabian Gerner (Büro für Daseinsvorsorge und Kommunalwirtschaft der Stadt

Wien) aus österreichischer Sicht einen Beitrag zum Kongressprogramm, der am Beispiel Wiens den volkswirtschaftlichen Mehrwert der Daseinsvorsorge darlegte. Aktuelles Beispiel dafür ist Wiens Umgang mit Starkwasserereignissen und der damit einhergehenden Bedrohung durch Überflutungen. Die vor Jahrzehnten getroffene Entscheidung, mit dem Bau der Neuen Donau ein Entlastungsgerinne zu schaffen, das Wien seitdem vor weitflächigen Zerstörungen bewahrt hat, unterstreicht die Weitsichtigkeit der damaligen Entscheidungsträger:innen. Immerhin hat die Neue Donau seit ihrer Errichtung als Teil des Hochwasserschutzsystems ihren volkswirtschaftlichen Mehrwert schon mehrfach unter Beweis gestellt. Auch aktuell investiert Wien in die Schaffung von Retentionsbereichen mit Mehrfachnutzung, wie bspw. als Sportplätze. Die durch diese Investitionen geschaffenen Notwasserwege dienen im Fall der immer häufiger auftretenden Wetterextreme dazu, großflächige Überflutungen und damit Schäden in Millionenhöhe, wie zuletzt im September 2024, zu verhindern. Die heftigen Regenfälle des vergangenen Septembers zeigen aber auch zum wiederholten Mal auf, wie notwendig Investitionen in die ökologische Transformation von Städten sind – eine ökologische Transformation, bei der gleichzeitig sichergestellt wird, dass eine hohe Lebensqualität für alle Bewohner:innen aufrechterhalten wird. Nur wenn es uns gelingt, die Menschen dabei mitzunehmen, ein Bewusstsein dafür zu entwickeln, dass es einen Änderungsbedarf in unserer Lebensführung braucht, wenn die eigene Stadt auch in Zukunft zu einer der lebenswertesten Städte der Welt gehören soll, wird die ökologische Wende gelingen. Als ein Beispiel dafür kann das Modell des Wiener Klimateams genannt werden, welches Anwohner:innen vor Ort dabei unterstützt, Ideen einzubringen, die in weiterer Folge zu Projektentwürfen ausgearbeitet werden, um deren Wohnquartiere klimafitter und damit lebenswerter zu machen.

Baustellen der Daseinsvorsorge

Die Aufgaben, vor denen kleinere Gemeinden wie auch Großstädte stehen,

sind hierzulande mannigfaltig: angefangen vom Klimawandel über eine geopolitisch unruhige Lage mit Krieg in unmittelbarer Nachbarschaft und einer enormen Teuerungswelle in den vergangenen Jahren bis hin zum Digitalisierungsausbau. Einen kurzen Einblick dazu gab Johannes Schmid vom Städtebund in seiner Präsentation. In seinem Vortrag ging er nicht nur auf die unterschiedlichen Herausforderungen städtisch bzw. ländlich geprägter Gemeinden ein, sondern thematisierte auch, wo Österreichs Kommunen vor ähnlich gelagerten Aufgaben stehen. Für die Mobilitätsverbünde Österreich gab Lisa-Marie Stauffer einen Überblick über den öffentlichen Verkehr in Österreich, darunter Beispiele aus dem Ausbau der E-Mobilität oder der fortschreitenden Digitalisierung im Mobilitätswesen. Sie stellte exemplarisch Lösungen aller Verkehrsverbünde vor – von E-Bussen bis hin zu Dekarbonisierungsstrategien – und zeigte, wie diese in allen Regionen einen positiven und nachhaltigen Einfluss auf das Leben der Menschen haben.

Daseinsvorsorge als Chance

Die Diskussionen im Zuge des Kongresses haben gezeigt, wie wichtig es ist, sich über die Zukunftsthemen, mit denen sich Kommunen beschäftigen, auszutauschen. Die Erfahrungen aus anderen Städten helfen dabei, sich und die eigenen Leistungen weiterzuentwickeln und den Bürger:innen hohe Qualität bieten zu können. Das rege Interesse am und abseits des 34. Internationalen CIRIEC-Kongresses hat gezeigt, dass der Wille, mittels Good-Practice-Beispielen voneinander zu lernen und sich auch über Landesgrenzen – oftmals sogar Kontinente – hinweg auszutauschen, weiterhin ungebrochen ist.



¹ Arbeiterkammer Wien (Hrsg.)/Damböck, Charlotte/Damjanovic, Dragana/Dowling, Emma u. a. (2024): Daseinsvorsorge 2030. Gute Grundversorgung für alle innerhalb planetarer Grenzen.

² Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung (Hrsg.)/Furtner, Alexander/Halmer, Susanne/Kaya, Selma u. a. (2019): Rekommunalisierung in Europa. S. 70–72, 102–104, 140–144.



E-Mail an die Behörde

VwGH-Urteil zu Anbringen an die Behörde per E-Mail

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied, ob Einbringungen nur an die von der Behörde im Internet bekanntgegebene E-Mail-Adresse übermittelt werden dürfen.

Der Revisionswerber erhielt im Mai 2023 eine Strafverfügung, auf deren ersten Seite die E-Mail-Adresse `strafen@*.gv.at` aufgedruckt war. Im Internet hat die Behörde eine andere E-Mail-Adresse, nämlich `post@*.gv.at` bekanntgegeben. Der Revisionswerber sendete seinen Einspruch an die in der Strafverfügung angeführte E-Mail-Adresse.

In weiterer Folge wurde am 1. August 2023 ein Straferkenntnis erlassen. Wiederum wurde die E-Mail-Adresse `strafen@*.gv.at` auf der ersten Seite des Schriftstückes angeführt.

Der Revisionswerber übermittelte seine Beschwerde am 18. August 2023 per E-Mail an `strafen@*.gv.at`. Das Landesverwaltungsgericht vertrat die Rechtsansicht, dass nur die im Internet kundgemachte E-Mail-Adresse der Behörde verwendet werden darf und wies die Beschwerde als verspätet eingebracht zurück.

Der daraufhin angerufene VwGH teilte die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts nicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) können schriftliche Anbringen auch per E-Mail an die Behörde übermittelt werden. E-Mails können aber „organisatorischen Beschränkungen“ unterworfen werden.

Die Behörde hat folglich die Möglichkeit, im Internet bekanntzugeben, welche E-Mail-Adresse verwendet werden muss. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde eine auf § 13 Abs. 2 AVG gestützte Kundmachung erlassen und darin für elektronische Anbringen die E-Mail-Adresse `post@*.gv.at` zur Verfügung gestellt. Jedoch hat die Behörde, die zuvor im Internet eine organisatorische Beschränkung ihrer Erreichbarkeit im Hinblick auf die Verwendung einer bestimmten E-Mail-Adresse kundgemacht hat, dem Revisionswerber aus Anlass eines bestimmten, gegen ihn geführten Verwaltungsstraßverfahrens auf jedem ihm zugestellten behördlichen Schriftstück (Strafverfügung, Aufforderung zur Rechtsfertigung, Straferkenntnis) in Fettumrandung mitgeteilt, dass ihre E-Mail-Adresse `strafen@*.gv.at` lautet. Folglich durfte der Revisionswerber seine Beschwerde auch an diese E-Mail-Adresse übermitteln.

Der VwGH hob die angefochtenen Entscheidungen des Verwaltungsgerichts, mit denen die Beschwerden der Beschuldigten zurückgewiesen worden waren, als rechtswidrig auf.

VwGH Ra 2024/02/0049, 18.04.2024,
<https://usancen.lawthek.eu/>

Anmerkungen der Autor:innen

Nach der Rechtsprechung des VwGH zur elektronischen Einbringung von Anträgen ist auch bei dieser Art der Einbringung erforderlich, dass das Anbringen tatsächlich bei der Behörde einlangt. Etwaige Fehler in der Adressierung (die das Eingehen des Anbringens an der richtigen Adresse verhindern), konkret die Verwendung einer anderen als der von der Gemeinde in Entsprechung und unter ausdrücklicher Anführung des § 13 Abs. 2 AVG 1991 im Internet kundgemachten E-Mail-Adresse, gehen zu Lasten des Einschreiters (Hinweis E vom 24. April 2007, 2005/17/0270).

Unfall am Schikurs

Klage gegen die Betreiberin einer Jugendherberge

Ein Sturz im Schlaf aus dem Stockbett endete mit massiven Verletzungen. Die Betreiberin einer Jugendherberge, in der Schüler:innen im Rahmen einer Schulwoche untergebracht werden, sei nicht mit hoheitlichen Aufgaben betraut und nicht als Organ anzusehen. Der Rechts-

weg für die Schadenersatzklage gegen die Unterkunftgeberin sei daher zulässig.

Siehe auch: www.ogh.gv.at/entscheidungen/entscheidungen-ogh/klage-gegen-den-betreiber-einer-jugendherberge-wegen-eines-unfalls-im-zusammenhang-mit-einer-schulveranstaltung



Plattformen-Recht

Dieses Buch bietet eine umfassende Analyse der Rolle digitaler Plattformen in unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung sowie in der Freizeitgestaltung und Informationsverbreitung. Es behandelt aktuelle Rechtsfragen, die alle juristischen Teildisziplinen berühren, und bietet einen interdisziplinären Blick auf die Entwicklungen im Plattformrecht. Besonderes Augenmerk liegt auf den jüngsten Rechtsakten DSA und DMA und deren Vollzug, wobei die Herausforderungen der Regulierung globaler Plattformen auf lokaler und regionaler Ebene sowie die Rolle der Nutzer:innen in der Durchsetzung neuer Regularien diskutiert werden.

Das Werk hinterfragt, ob traditionelle Regelungsmodelle, wie das Urheberrecht, auf das Phänomen der Plattformen anwendbar sind und wie diese angepasst werden könnten. Es enthält Beiträge verschiedener Expert:innen, die sich mit den komplexen und dynamischen rechtlichen Aspekten digitaler Plattformen auseinandersetzen und dabei sowohl theoretische als auch praktische Perspektiven einnehmen.

Plattformen: Grundlagen und Neuordnung des Rechts digitaler Plattformen (2024)

Johannes Buchheim, Viktoria Kraetzig, Juliane K. Mendelsohn (Hrsg.) | Nomos Verlag 2024 | ISBN 978-3-7560-1454-5 | € 59,00 | 263 Seiten | Softcover



Korruption & Co

Das vorliegende Standardwerk, nun in der 16. Auflage, bietet eine umfassende und präzise Darstellung des Korruptionsstrafrechts in Österreich.

Besonderes Augenmerk liegt auf den Kerntatbeständen des Korruptionsstrafrechts (§§ 302, 304–311 StGB), ergänzt durch relevante Themen wie Untreue (§ 153 StGB), Geschenkkannahme durch Machthaber:innen (§ 153a StGB), Förderungsmisbrauch (§ 153b StGB), das Informationsordnungsgesetz und das Verbandsverantwortlichkeitsgesetz.

Die Neuauflage berücksichtigt die jüngsten Änderungen durch das KorrStRÄG 2023 und integriert die aktuellste Rechtsprechung des OGH.

Für Gemeindevertreter:innen bietet das Buch eine solide Grundlage, um sich im komplexen Feld des Korruptionsstrafrechts zurechtzufinden und Rechtssicherheit im beruflichen Alltag zu gewährleisten. Die praxisnahen Informationen unterstützen dabei, korruptionspräventiv zu handeln und rechtliche Fallstricke zu vermeiden.

Korruption, Amtsmissbrauch und Untreue

DAS Standardwerk

Bundesministerium für Inneres (Hrsg.) | Eva Marek, Robert Jerabek | MANZ Verlag | ISBN 978-3-214-25420-9 | € 48,00 | 172 Seiten | Softcover



Datenschutz

In dieser interdisziplinären Fallstudie hinterfragt Robert Rothmann kritisch, ob die im Internet übliche Praxis der Zustimmung zur Datenverarbeitung tatsächlich den rechtlichen Anforderungen einer „freiwilligen“ und „informierten“ Zustimmung entspricht. Durch eine rechtssoziologische Studie, die sich insbesondere auf die Nutzung von Facebook konzentriert, werden die Diskrepanzen zwischen den normativen Vorgaben und der tatsächlichen Kenntnis und Willensbekundung der Nutzer:innen beleuchtet.

Die Studie bietet einen empirischen Einblick in das Verständnis von Datenschutzrechten durch die Betroffenen und diskutiert die rechtspolitischen Herausforderungen, die sich aus der aktuellen Handhabung ergeben. Ein spannendes Werk, das sich mit der kritischen Schnittstelle zwischen Datenschutzrecht und sozialer Realität auseinandersetzt. Das Buch dürfte für Datenschutzbeauftragte, Rechtswissenschaftler:innen, Soziolog:innen und alle, die sich mit den praktischen Auswirkungen des Datenschutzrechts beschäftigen, von großem Interesse sein.

Die Rechtswirklichkeit der datenschutzrechtlichen Einwilligung

Robert Rothmann | Mohr Siebeck, 2023 | ISBN 978-3-16-161203-9 | € 84,00 | 365 Seiten | Softcover

GRABKULT

bringt Sie sicher ins Grab

**Die innovativen Urnengräber der GRABKULT Handels GmbH
für Ihren Gemeindefriedhof**

► Die Friedhofskultur befindet sich im Wandel. Doppelgräber werden kaum mehr vergeben, neue Bestattungsarten erfordern eine Lockerung und Änderung der Friedhofsordnung und Grablücken sind oft eine Folgeerscheinung dieser unaufhaltsamen Entwicklung. Gleichzeitig gewinnt die Begegnungszone oder „grüne Lunge“ in unserer anonymisierten Welt mehr an Bedeutung. Um diese wichtigen Werte zu erhalten, stehen die Gemeinden vor großen Herausforderungen.

Wie reagiert man als Gemeinde auf den steigenden Bedarf von Urnengräbern? Teure Urnenwände müssen vorfinanziert und in weiterer Folge jahrzehntelang erhalten werden. Zudem sind diese oft ein Einschnitt ins Gesamtbild des Friedhofes und werden immer weniger von der Bevölkerung angenommen.

Die GRABKULT Handels GmbH bietet seit 2006 eine zeitgemäße Lösung für die Friedhofsproblematik. „Als Planungsbüro erkennen wir den dringenden Bedarf der Gemeinden und bieten budgetfreundliche und maßgeschneiderte Konzepte. Jeder Friedhof braucht seine individuelle Lösung. Mit unseren Urnensäulen und Rasengräbern u.a. auch für Biournen können wir flexibel auf den jeweiligen Bedarf reagieren. Die günstigste Grabvariante ist unser Rasengrab aus Naturstein und Edelstahl. Es hat ein speziell entwickeltes Fundament um die Zersetzung der Urnen zu beschleunigen, bietet Platz für drei oder mehr Biournen und ist bereits um knapp tausend Euro erhältlich,“ so der Geschäftsführer Ing. Stefan Leeder.

Dazu die Finanzverwalterin Irmgard Karrer aus der Gemeinde Langkampfen: „Wir hat-



ten zum einen das Problem der Grablücken, die Urnenbeisetzungen nehmen auch immer mehr zu und keine Urnenwand lässt sich mit Biournen belegen. Die Urnensäulen sind für uns die ideale Lösung. Sie fügen sich gut in den Friedhof ein, die einfache Umsetzung erfolgte durch unsere Bauhofmitarbeiter, Sie sind kostengünstig und sehr flexibel einsetzbar.“

Mehr Infos & Kontakt

GRABKULT Handels GmbH
+43-676-66 66 446
www.grabkult.com

GRABKULT

Ertragsanteilsvorschlüsse für Dezember 2024

(Beträge in 1.000 EURO, ohne Zwischenabrechnung)

Ertragsanteile, die auf die Gemeinden verteilt werden:

a) - nach Steuerarten

	Ertrag für 12/2024 ¹ in 1.000 EURO	Veränderung ggü. 12/2023 in %	Ertrag für 01–12/2024 in 1.000 EURO	Veränderungen ggü. 01–12/2023 in %
Steuern, Einkommen, Vermögen (gesamt)	792.425	7,6%	7.278.475	8,3%
davon:				
Veranlagte Einkommensteuer	94.884	-0,6%	564.889	-1,9%
Lohnsteuer	352.369	7,5%	4.607.502	15,4%
Kapitalertragsteuer	29.406	1,8%	409.073	-2,3%
Kapitalertragsteuer auf sonstige Erträge	15.152	140,7%	127.989	64,4%
Körperschaftsteuer	297.326	8,3%	1.536.693	-5,6%
Stabilitätsabgabe	3.094	6,5%	19.094	18,1%
Sonstige Steuern (gesamt)	493.799	4,2%	6.068.495	-2,2%
davon:				
Umsatzsteuer	280.838	-3,5%	3.654.829	-0,7%
Tabaksteuer	20.922	1,0%	251.606	2,8%
Biersteuer	1.890	17,0%	23.052	1,3%
Mineralölsteuer	54.310	126,8%	473.641	0,8%
Alkoholsteuer	1.366	9,2%	18.005	-10,1%
Energieabgabe	836		1.619	
Normverbrauchsabgabe	4.525	-15,6%	64.135	9,8%
Grunderwerbsteuer (93,706 % Gemeinden)	83.791	-3,4%	1.014.815	-13,0%
Versicherungssteuer	12.755	2,5%	182.175	6,5%
Motorbezogene Versicherungssteuer	25.329	0,3%	305.455	0,0%
KFZ-Steuer	205	85,2%	6.944	1,4%
Konzessionsabgabe	4.365	32,5%	40.607	6,9%
Kunstförderungsbeitrag	4	-99,2%	429	-79,0%

¹⁾ Datenquelle: BMF – Budgetvollzug (Ertragsanteile): i. d. R. basierend auf dem Steueraufkommen des zweiten vorangegangenen Monats

b) länderweise Anteile ^{*)}

	Ertrag für 12/2024 ¹ in 1.000 EURO	Veränderung ggü. 12/2023 in %	Ertrag für 01–12/2024 in 1.000 EURO	Veränderungen ggü. 01–12/2023 in %
Burgenland	33.448	6,1%	344.843	3,8%
Kärnten	77.874	6,2%	804.513	2,6%
Niederösterreich	211.809	7,0%	2.193.025	3,2%
Oberösterreich	202.410	6,8%	2.101.018	3,7%
Salzburg	87.299	5,2%	910.816	2,5%
Steiermark	159.510	7,1%	1.651.383	2,8%
Tirol	111.403	0,2%	1.167.747	3,0%
Vorarlberg	60.016	8,0%	626.539	3,0%
Wien	342.458	7,2%	3.547.517	3,6%
Summe	1.286.228	6,3%	13.347.400	3,2%

*) ohne Zwischenabrechnung

Ertragsanteilsvorschüsse für Jänner 2025

(Beträge in 1.000 EURO, ohne Zwischenabrechnung)

Ertragsanteile, die auf die Gemeinden verteilt werden:

a) - nach Steuerarten

	Ertrag für 01/2025 ¹ in 1.000 EURO	Veränderungen ggü. 01/2024 in %
Steuern, Einkommen, Vermögen (gesamt)	940.865	3,7 %
davon:		
Veranlagte Einkommensteuer	208.426	8,2 %
Lohnsteuer	397.612	10,2 %
Kapitalertragsteuer	19.291	-27,1 %
Kapitalertragsteuer auf sonstige Erträge	8.350	85,7 %
Körperschaftsteuer	303.595	-3,3 %
Stabilitätsabgabe	601	-76,2 %
Sonstige Steuern (gesamt)	535.077	2,8 %
davon:		
Umsatzsteuer	333.379	3,5 %
Tabaksteuer	22.486	3,2 %
Biersteuer	1.711	-11,9 %
Mineralölsteuer	37.600	-9,0 %
Alkoholsteuer	1.545	7,1 %
Energieabgabe	741	96,5 %
Normverbrauchsabgabe	4.626	1,5 %
Grunderwerbsteuer (93,706 % Gemeinden)	86.383	4,8 %
Versicherungssteuer	13.256	7,6 %
Motorbezogene Versicherungssteuer	24.580	0,8 %
KFZ-Steuer	1.472	-2,3 %
Konzessionsabgabe	4.419	32,6 %
Kunstförderungsbeitrag		

¹ Datenquelle: BMF – Budgetvollzug (Ertragsanteile): i. d. R. basierend auf dem Steueraufkommen des zweiten vorangegangenen Monats

b) länderweise Anteile *)

	Ertrag für 01/2025 ¹ in 1.000 EURO	Veränderungen ggü. 01/2024 in %
Burgenland	37.626	2,3 %
Kärnten	88.094	1,3 %
Niederösterreich	240.779	2,9 %
Oberösterreich	233.029	2,0 %
Salzburg	100.341	4,1 %
Steiermark	183.297	4,1 %
Tirol	127.366	2,0 %
Vorarlberg	70.007	6,2 %
Wien	395.403	4,5 %
Summe	1.475.941	3,4 %

*) ohne Zwischenabrechnung



Manhattan-Maut

Staugebühr soll New Yorker Stadtteil entlasten.

Die Stadtverwaltung von New York führte noch rechtzeitig vor dem Amtsantritt von Donald Trump für den Stadtteil Manhattan eine Verkehrsstau-Gebühr ein. Das „Congestion Pricing Model“ gilt seit dem 5. Jänner für alle Fahrzeuge, die südlich der 60. Straße unterwegs sind. Zu den Hauptverkehrszeiten – wochentags zwischen 5 und 21 Uhr sowie am Wochenende zwischen 9 und 21 Uhr – wird die volle Höhe der Maut fällig: In der Regel 9 Dollar. Je größer das Fahrzeug, desto höher die Maut. Für bestimmte Fahrzeuge und Personengruppen gibt es günstigere Tarife. Das US-Verkehrsministerium gab im November 2024 grünes Licht für die Gebühr – auch wenn Trump die „Manhattan-Maut“ im Wahlkampf abgelehnt hatte. Die Maut soll den Verkehr in Manhattan reduzieren, der Stadt Milliardeneinnahmen bringen und für sicherere Straßen, bessere Luft und mehr Lebensqualität im Big Apple sorgen.



App gegen Downs

Stuttgart unterstützt Jugendliche in Krisen.

Die Zahlen der Kinder und Jugendlichen mit psychischen Problemen steigen, zeigen aktuelle Studien. Die niederschwellige App „Between The Lines“ erleichtert Stuttgarter Jugendlichen den Zugang zu Hilfs- und Beratungsangeboten. Seit einem Jahr gibt es das kostenlose und anonyme Angebot bereits, unterstützt durch das Jugendamt und das Kinderbüro der Stadt Stuttgart. Die Finanzierung ist auch für 2025 gesichert. Mehr als 13.000 Jugendliche haben die App bisher genutzt, es sind mehr als 110 Hilfsangebote gelistet, dazu zahlreiche Erfahrungsberichte in Videos, Podcasts und Textbeiträge zu mehr als 30 Themen für Jugendliche, Eltern und Fachkräfte. Das Angebot richtet sich an Jugendliche ab 12 Jahren. Die App ist bereits in einigen deutschen Städten vertreten und digitalisiert dort erfolgreich die lokalen Hilfesysteme.

<https://about.between-the-lines.de>

Heißer Scheiß

Wien Energie: neue Kläranlage für Phosphor-Rückgewinnung

Wien Energie selbst nennt die neue Anlage den „heißen Scheiß“ in Sachen Kreislaufwirtschaft – und das aus gutem Grund: Klärschlamm, das „Abfallprodukt“ der Abwasserreinigung, enthält eine wertvolle Ressource: Phosphor. Dieser wird hauptsächlich als Düngemittel in der Landwirtschaft verwendet, aber bislang nur selten wiederverwertet. Nun konnte Wien Energie bei der Kläranlage in Simmering eine Trocknungsanlage für Klärschlamm in Betrieb nehmen. Diese soll – derzeit noch in Zusammenarbeit mit einem Industriepartner – als wichtiger Schritt zur Rückgewinnung von Phosphor dienen.



Der Klärschlamm, der bei der Reinigung des Abwassers anfällt, wird thermisch verwertet. Dabei werden Schadstoffe zerstört und Phosphor aus der Asche zurückgewonnen, was ab 2033 für kommunale Abwasserreinigungsanlagen gesetzlich vorgeschrieben ist. Um den Klärschlamm effektiv zu verbrennen und Phosphor für Düngemittel zu gewinnen, muss der Klärschlamm vorab getrocknet werden. In Zukunft soll – dann mit einer eigenen Anlage – der Phosphorbedarf für die Lebensmittelproduktion der Wiener und der niederösterreichischen Bevölkerung gedeckt werden und damit auf Importe verzichtet werden.

Termine des Städtebundes

Aktuelle Termine und Änderungen auf www.staedtebund.gv.at

März

18. und 19. 3.	FA Rechtsangelegenheiten	St. Pölten
24. 3.	FA Umwelt	Wien
25. und 26. 3.	FA Verkehr	Graz

April

2. und 3. 4.	Gesunde Städte Netzwerktreffen	Graz
3. und 4. 4.	FA Öffentlichkeitsarbeit	Leonding
3. und 4. 4.	FA Integration	Innsbruck
8. 4.	FA GIS- Koordinator:innen	Graz
8. und 9. 4.	FA Sport	Innsbruck
9. und 10. 4.	FA Kontrollamts- angelegenheiten	Innsbruck
23. und 24. 4.	FA Abfallwirtschaft und Städtereinigung	Leoben
23. und 24. 4.	FA Gewerberecht und Gewerbetechnik	Salzburg
28. und 29. 4.	FA Kultur	Steyr
29. und 30. 4.	Finanzkommission	Graz

Kontakt

oegz@staedtebund.gv.at

Offenlegung

Medieninhaber und Herausgeber: Österreichischer Städtebund, 1082 Wien, Rathaus • Leitung: Generalsekretär OSR Dr. Thomas Weninger, MLS • Grundlegende Richtung: Die thematische Bandbreite reicht von gemeinderechtlichen bis zu finanzpolitischen Fragen aus Theorie und Praxis. Die ÖGZ berichtet über aktuelle Themen aus den Städten, Fragen in den Ausschüssen des Österreichischen Städtebundes sowie über europapolitische Themen.



Ausblick ÖGZ 3/2025

Schwerpunkt Älterwerden in der Stadt

Die nächste ÖGZ beleuchtet das Älterwerden in der Stadt: Wie wirkt sich die Demografieentwicklung auf Wohnen, Stadtplanung, Klimaschutz und Mobilitätskonzepte aus? Außerdem berichten wir über spannende Projekte und Initiativen in Bereichen wie Wechseljahre, Demenz oder 24-Stunden-Pflege. Die nächste Ausgabe der ÖGZ erscheint am 5. März 2025.

Informationsfreiheit und Gemeinden

Im Rahmen der Tagung der rechtswissenschaftlichen Fakultät der SFU werden grundlegende Fragen zur Informationsfreiheit behandelt, außerdem wird den Auswirkungen der neuen gesetzlichen Lage auf die tagtägliche Arbeit der Gemeinden nachgegangen. Teilnahme kostenlos.

Freitag, 28. Februar 2025

Sigmund-Freud-PrivatUniversität, 1020 Wien

<https://www.sfu.ac.at/de/event/jus-tagung-informationsfreiheit-und-gemeinden/>

Impressum: ÖGZ – Österreichische Gemeinde-Zeitung, Nr. 2/2025 • Medieninhaber und Herausgeber: Österreichischer Städtebund, 1082 Wien, Rathaus, www.staedtebund.gv.at, oegz@staedtebund.gv.at, Tel. +43(0)1/4000-89993 • Leitung: Generalsekretär Thomas Weninger • Verlag: Bohmann Druck und Verlag GmbH, 1040 Wien, Rechte Wienzeile 31/1, Geschäftsführung: KR Gerhard Milletich • Chefredakteurin des Österreichischen Städtebundes: Katharina Kunz, Tel. +43(0)1/4000-89983, Mitarbeit: Elisabeth Hirt, Kevin Muik, Johannes Schmid, • Chefin vom Dienst: Carina Wiesner, Lektorat: Carina Wiesner, Foto-Organisation: Joelle Berndt-Bullens • Druck: Wograndl Druck Ges. m. b. H., Druckweg 1, 7210 Mattersburg • Auflage: 6.000 • Erscheinungsweise 2025: 8 Ausgaben • Cover: Hertha Hurnaus, Copyright für nicht (anders) bezeichnete Fotos: Österreichischer Städtebund • Zum Nachdruck von Veröffentlichungen aus der ÖGZ ist ausnahmslos die Genehmigung der Redaktion einzuholen. Namentlich gezeichnete Beiträge geben die Meinung der/des Verfassenden wieder, die sich nicht unbedingt mit jener der Redaktion bzw. der Position des Städtebundes decken muss. Die Redaktion der ÖGZ bekennt sich zum Einsatz einer geschlechtergerechten Sprache. • Abonnements laufen ganzjährig und müssen eingeschrieben einen Monat vor Ablauf abbestellt werden, sonst erfolgen nach Usancen im Zeitungswesen Weiterlieferung und Weiterverrechnung. Jahresabonnement: EUR 45; Abo-Bestellung & Adressänderungen: Tel. +43(0)1 740 32-725, +43(0)664 88 32 50 60, abo.oegz@bohmann.at, Anzeigenannahme, Verkauf und Backoffice: Daniela Borka, daniela.borka@schmid-verlag.at, Tel. +43(0)1 740 32-733, Verkauf: Julia Luef-Rötzer, +43(0)664 829 77 62 • Informationen zur DSGVO: www.bohmann.at • Advertorials sind bezahlte Einschaltungen und unterliegen der Verantwortung der Anzeigenabteilung.



DIE BESTE ZEIT UNSERES LEBENS.

WIR MACHT'S
MÖGLICH.

**GRATIS
JUGENDKONTO
ERÖFFNEN**
& JBL GO 4
SPEAKER HOLEN!



raiffeisenclub.at/bgld