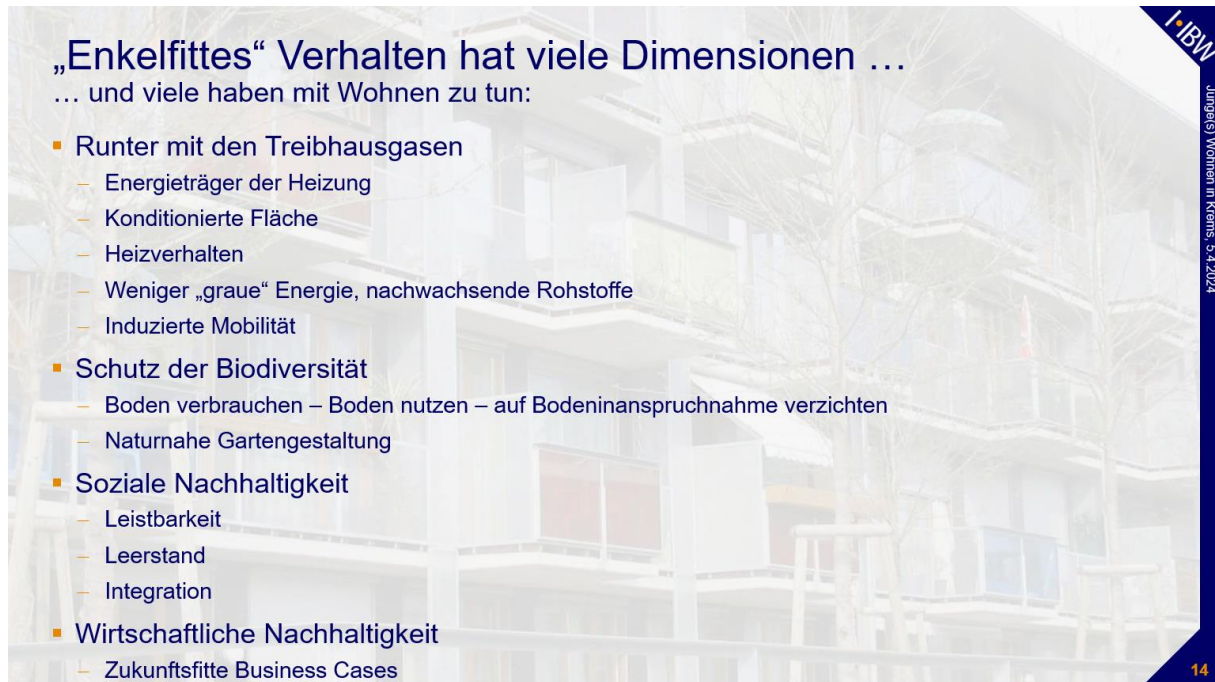


## Thementisch 2: Wie kann „enkelfittes“ Bauen in Krems gelingen?

Host: DI Reinhard M. Weitzer  
Experte: Dr. Wolfgang Amann



„Enkelfittes“ Verhalten hat viele Dimensionen ...  
... und viele haben mit Wohnen zu tun:

- **Runter mit den Treibhausgasen**
  - Energieträger der Heizung
  - Konditionierte Fläche
  - Heizverhalten
  - Weniger „graue“ Energie, nachwachsende Rohstoffe
  - Induzierte Mobilität
- **Schutz der Biodiversität**
  - Boden verbrauchen – Boden nutzen – auf Bodeninanspruchnahme verzichten
  - Naturnahe Gartengestaltung
- **Soziale Nachhaltigkeit**
  - Leistbarkeit
  - Leerstand
  - Integration
- **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit**
  - Zukunftsfitte Business Cases

IBW  
Junge(r) Wohnen in Krems, 5.4.2024  
14

Im Kern der Diskussionen standen die vier Dimensionen aus dem Vortrag von Dr. Amann. Das Ersuchen, eigene, kommunale Handlungsoptionen in den Mittelpunkt zu stellen, erwies sich als nicht erfüllbar, weil aufgrund der Komplexität des Gesamtthemas unterschiedliche Zuständigkeiten in Gesetzgebung und Vollzug gelten, und gegenseitige Abhängigkeiten und Wirkungen in den unterschiedlichen Dimensionen dieses komplexen Systems belegt sind.

Trotzdem oder gerade deswegen wurde das gesamte Spektrum an Interventionsmöglichkeiten diskutiert, mit folgenden Erkenntnissen:

Zur **Sozialen Nachhaltigkeit** wurde etwa der rechts- und sozialphilosophische Grundsatz der Eigentümersverantwortung vertieft, wie er in Deutschland verankert ist, nicht jedoch in Österreich. In Österreich ist das Recht auf Nutzung zentral, Eigentümersverantwortung untergeordnet. Hier müsste im Sinne des Allgemeinwohls eine bessere Balance in der Grundsatzgesetzgebung erzielt werden. (Bundesebene)

Damit direkt im Zusammenhang wurden Leerstandsabgaben diskutiert, wie sie durch entsprechende Landesgesetze in den Bundesländern Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg durch Gemeinden verordnet werden können. In Niederösterreich gibt es bis dato keine entsprechende Landesgesetzgebung mit Verordnungsermächtigung für die Gemeinden.

Hinsichtlich **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit** wurden unterschiedliche Aspekte angesprochen, sowohl aus der Perspektive freifinanzierter Projektentwickler, als auch aus der Perspektive und angesichts der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemeinnütziger Wohnbauträger. Ein zentrales Thema mit Querbezügen sind die förderrechtlichen Grundsätze und Regelungen. Speziell der geförderte Sektor konnten in den letzten Jahren, ausgelöst durch die massiven globalen Verwerfungen und Preissteigerungen, seinen Aufgaben nicht mehr entsprechend nachkommen. Die Wohnbauproduktion ist deutlich zurückgegangen. An einer Überarbeitung der NÖ

Wohnbauförderung wird zurzeit gearbeitet. Wesentlich scheint auch der, von einem Teilnehmer so formulierte Grundsatz:

*„Sanierung muss der Normalfall werden, Neubau der Sonderfall.“*

Die beiden Themenbereiche **Schutz der Biodiversität** und **Runter mit den Treibhausgasen** hatten in der Diskussion die meisten Querbeziehungen, bzw. wurde hier die Vernetzungen und die gegenseitigen systemischen Abhängigkeiten besonders deutlich. Besprochen wurden u.a. ordnungspolitische, planerische, fiskale und potenzielle Fördermaßnahmen als Mix aus Push- und Pullfaktoren.

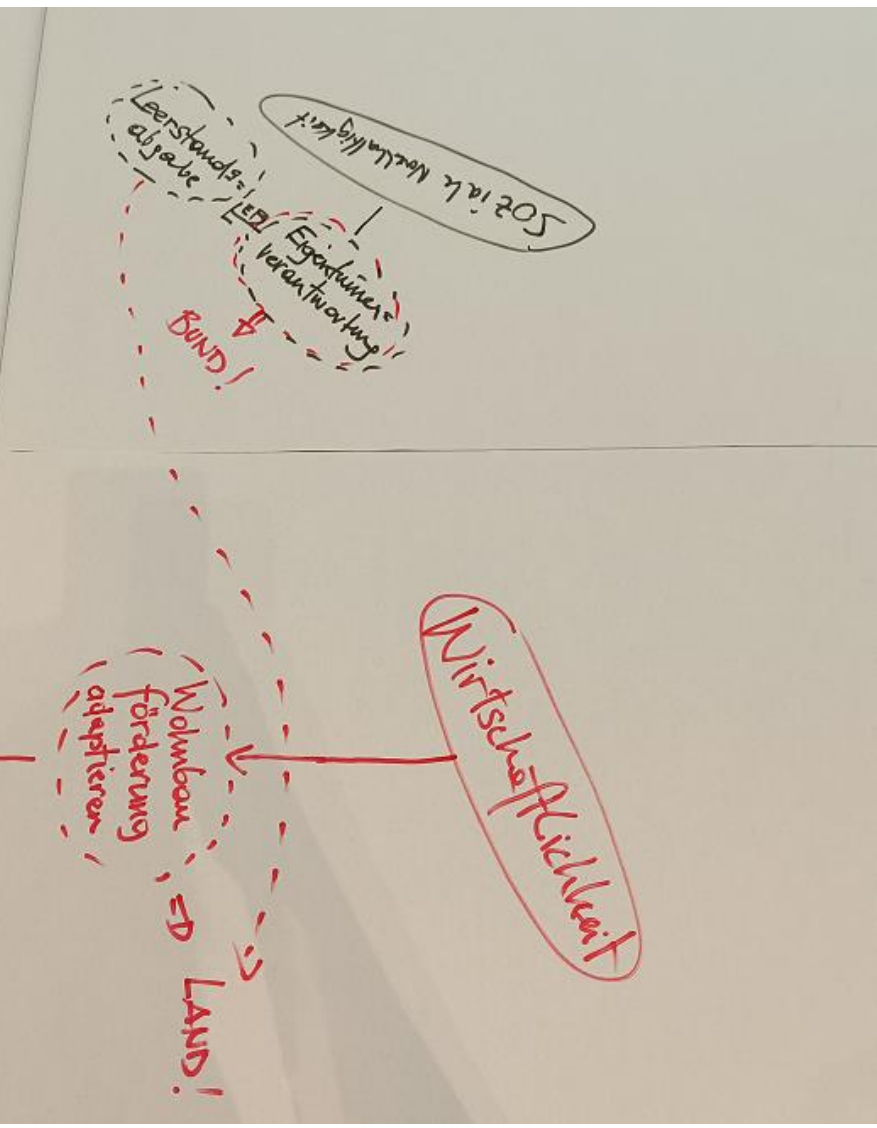
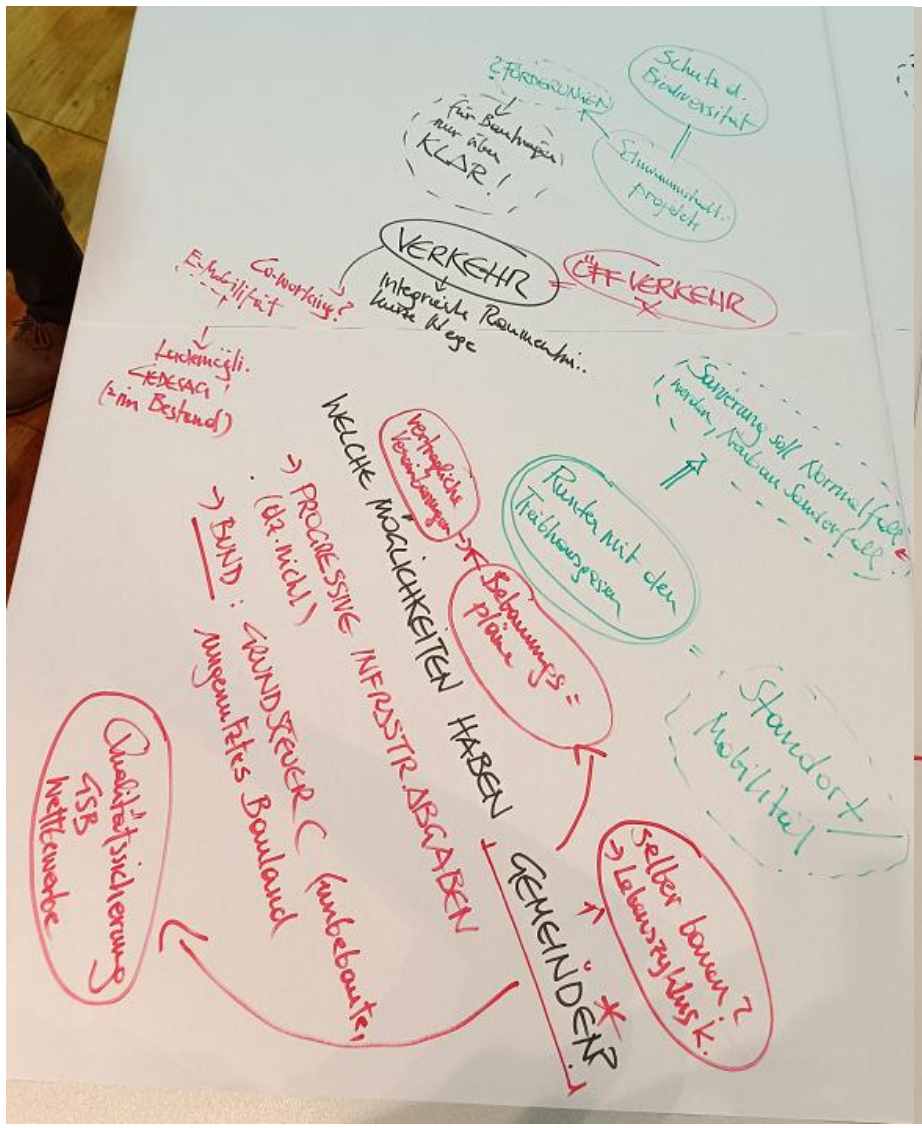
Progressive Infrastrukturabgaben einzuheben, ist den Gemeinden zurzeit nur sehr eingeschränkt möglich, v.a. wenn Neuwidmungen erfolgen, über städtebauliche Verträge oder ähnliche Konstruktionen. Eine „Grundsteuer C“ für unbebautes, ungenutztes Bauland wäre hier auch aus Sicht der Diskutierenden ein probates Mittel zur Mobilisierung. Die gesetzgebende Kompetenz liegt beim Bund.

Integrierte Raumplanung und Raumordnung wird als Schlüssel für Biodiversitätsschutz und eine maßgebliche Reduktion des „ökologischen Fußabdrucks“ bzw. der Treibhausgasbilanz von Städten und Gemeinden gesehen, vor allem durch den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und gute Erreichbarkeiten und Qualitäten für aktive Mobilität (Fußgeher, Radfahreridealerweise). In der Diskussion wurden auch die Grenzen und Möglichkeiten der Raumplanungsinstrumente aufgezeigt, sowie die Bedeutung des „Örtlichen Entwicklungskonzept“, das in Krems gerade vor der Fertigstellung steht. De facto gibt es in der Stadt seit mehr als zehn Jahren keine Neuausweisungen von Bauland mehr.

Weiters wird diverse großvolumige Wohnbauten der jüngeren Vergangenheit unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Preisentwicklungen und schwierigen Vermarktungssituation diskutiert, ebenso wie deren „Passfähigkeit“ in der Stadtstruktur. Im Zuge der Kritik wurden die behördlichen Möglichkeiten erläutert – es gilt vereinfacht der Grundsatz: Projekte, die alle Gesetze und Auflagen erfüllen, sind von der Behörde zu genehmigen, da gibt es keinen Ermessensspielraum. In der großzügigen Widmungspolitik der 70iger und 80iger Jahre liegt der Kern vieler, die heute so nicht mehr erfolgen würden. Die Möglichkeiten flächendeckender Bebauungsplanung wird ebenso diskutiert, wie die fragwürdige gestalterische Qualität mancher neuerer Wohnbauten.

Die Bedeutung und die Vorteile von saniertem Baubestand wird anhand konkreter Berechnungen und durch die Donau-Universität begleiteter Projekte dargelegt (zB Projekt „monumentum ad usum“, ÖBB-Gebäudebestand in der Hafestraße). Stichworte dazu waren beispielsweise Sommertauglichkeit und die Weiternutzung „grauer Energie“ sowie Lebenszyklusbetrachtung.

Verkehrsvermeidung durch kurze Wege (Nutzungsmischungen) und der einhellige Wunsch nach noch mehr öffentlichem Nahverkehr wird deponiert, mit Taktverdichtung, Ausdehnung der Bedienzeiten an den Tagesrändern, an Samstag Nachmittagen und auch Sonntagen. Das Anrufsammeltaxi Krems war einigen Teilnehmer:innen nicht bekannt. Einig ist man sich über die Bedeutung der E-Mobilität, deren Zeit nun endgültig da ist. Das müsse sich auch spürbar im Angebot an Ladeinfrastruktur in Wohnhausanlagen, auch bei gemeinnützigen Trägern niederschlagen. Der generelle Netzausbau geht (nicht nur) den Teilnehmer:innen zu langsam, Schnelllademöglichkeiten sind noch Mangelware.



**Folgende konkrete Handlungs- und Interventionsmöglichkeiten liegen direkt im Kompetenzbereich der Stadt und wurden als zielführend/überprüfenswert angeführt:**

- Nutzung von Vertragsraumordnung bei Neuwidmungen (Stichwort „nachhaltige Bebauung“).
- Verstärkter Einsatz von Teilbebauungsplänen mit ihren neuen Regelungsmöglichkeiten.
- Kremser Gestaltungsbeirat als wirksames Instrument zur Qualitätssicherung beim Bauen und der Stadtentwicklung weiter stärken.
- Lebenszykluskosten bei stadteigenen Bauvorhaben als Entscheidungskriterium zugrunde legen.
- Neue Erkenntnisse wie das Schwammstadtprinzip bei der Umgestaltung öffentlicher Räume und Straßen obligatorisch prüfen und wo möglich einsetzen.
- Stadtbusangebot nochmals wesentlich ausbauen, elektrisch/batteriebetrieben.
- Nachrüsten von E-Lademöglichkeiten bei Wohnanlagen (speziell der GEDESAG).
- In der gemeinsamen Abschlussrunde wurde eine Überprüfung der Vergaberichtlinien von städtischen Gemeindewohnungen der Kremser Immobiliengesellschaft (KIG) bzw. der GEDESAG angeregt. Je nach rechtlichen Möglichkeiten sollten junge Kremser:innen hier einfacheren Zugang erhalten, da „Junge(s) Wohnen“ - nicht nur in Krems - überwiegend Miete bedeutet.

Für das Protokoll: RMW

# DISKUSSION

MIT DR. WOLFGANG AMANN  
&  
DI REINHARD WEITZER

WIE SCHAFFEN WIR ENKEL =  
FITTES BALIEN & WOHNEN  
IN KREMS ?

ZUKO 2024