



Baukultur als Verantwortung der Länder

Heimische Baukultur vor Veränderung von Bauordnung und Raumordnung. Carnuntum, um 200 n. Chr. Modellfoto: Reinhard Seifz

**ENDE MÄRZ PRÄSENTIERTE DIE BUNDESREGIERUNG DEN VON IHR BEAUFTRAGTEN ÖSTERREICHISCHEN
BAUKULTURREPORT 2011:**

160 Seiten Expertise zum Thema Planen und Bauen, die in vielen Fällen aber nicht unmittelbar die Bundespolitik, sondern zuvorderst die Kompetenzen der Landesregierungen betreffen – sei es die Wohnbauförderung und Wohnbauforschung, seien es die Bauordnungen, Teile des Bildungsbaus oder die Raumplanung. Wie steht es um das Bewusstsein für die baukulturelle Mitverantwortung in den neun Ländern? Ein Rundblick am Beispiel der heimischen Raumordnungspolitik.

von **Reinhard Seiß**

Während der erste Baukulturreport 2006 eine kritische Bestandsaufnahme von Architektur und Bauwesen, Raumplanung und Landschaftsplanung in Österreich war, bemühte sich das Autorenteam der Plattform Baukultur (www.plattform-baukultur.at) nun im zweiten Report um eine Sammlung modellhafter Strategien und Projekte – in den neuralgischen Bereichen thermische Sanierung, ökonomische Nachhaltigkeit von Gebäuden sowie Innovation in Architektur und Bauwesen, weiters Raumplanung, kommunale Bauverwaltung und Bauherrenschaft, Bildungsbauten sowie Baukulturvermittlung für junge Menschen.

Auch, aber nicht nur im Kapitel Raumplanung zeigt sich freilich, dass es sich bei manchen der heimischen Fallbeispiele noch um sehr zarte Pflänzchen, um oft verspätete Absichten oder vereinzelte Versuche handelt, an der baukulturellen Realität etwas zu verändern – und dass einige Länder oder Kommunen, die in bestimmten Fällen Innovatives wagen, in ande-

ren Segmenten ihrer Planungs- und Baupolitik alles andere als vorbildlich agieren. Doch war es deklariertes Ziel dieses Baukulturreports, eine möglichst breite Palette an zukunftsorientierten Prozessen, Konzepten, Plänen, Verordnungen oder Gesetzen und – wenn möglich – auch ihre erfolgreiche Umsetzung herauszuarbeiten, um damit auch andere Entscheidungsträger in Österreich zu einer nachhaltigen baulichen Entwicklung zu ermutigen.

Zum Musterschüler in Sachen Raumordnungspolitik hat sich in den vergangenen Jahren das Land Steiermark entwickelt – was seit 2010 auch dem Bemühen der beiden Großparteien geschuldet ist, zumindest für diese Legislaturperiode die Interessen der jeweils eigenen Klientel der Notwendigkeit substanzieller Reformen unterzuordnen. Bereits seit 2006 verfügt die Steiermark als einziges Bundesland über eine quasi flächendeckende, detaillierte und rechtlich verbindliche Regionalplanung auf Bezirksebene. Angesichts der mit 542 Kommunen -> 2

02 | Titelgeschichte | Kommentare | Impressum

Baukultur als Verantwortung der Länder



Einfamilienhaus im kolonialen Villenstil samt Nationalflagge hinter Maschendrahtzaun: Ein deutliches Beispiel für die allgegenwärtige Bau-un-kultur.

kleinteiligsten Verwaltungsstruktur aller neun Bundesländer und des größten Anteils an den ärmsten Gemeinden Österreichs drängte die Landesregierung ihre Gebietskörperschaften in einem weiteren Reformschritt zu einer Neustrukturierung.

Im Rahmen des Projekts Regionext wurden die 17 politischen Bezirke 2009 zu sieben Großregionen zusammengefasst, um auf dieser Ebene eine effizientere und kostensparende Regionalentwicklung zu ermöglichen. Im Unterschied zu den Bezirken handelt es sich dabei nicht mehr nur um reine Vollzugsorgane der Verwaltung: Die Großregionen verfügen mit der Regionalversammlung und dem Regionalvorstand jeweils auch über politische Organe und werden nun in Körperschaften öffentlichen Rechts umgewandelt – um künftig als Träger der Regionalmanagements, der Energieagenturen, der Leader-Aktionsgruppen oder auch als Bezugsebene der steirischen Regionalplanung zu fungieren.



Carnuntum um 200 n. Chr.: Zersiedelung schon zur Zeit der Römer.

Die Gemeinden wurden im Zuge von Regionext animiert, sich zu Kleinregionen zusammenzuschließen – unter anderem durch einen Bonus von 20 Prozent auf Bedarfszuweisungen des Landes für kleinregionale Projekte zulasten nichtkooperativer Vorhaben. Von etwa 80 solcher Kleinregionen, die die Landesregierung vor Augen hatte, haben sich inzwischen rund 65 konstituiert. Ziel ist es vor allem, dass die zusammengeschlossenen Kommunen ihre technische und soziale Infrastruktur zunehmend interkommunal und nicht mehr individuell planen, errichten und betreiben – und künftig auch ihre Raumplanung gemeinsam durchführen. Die Gemeinden der Kleinregion Oberwölz zum Beispiel haben ihre örtlichen Entwicklungskonzepte bereits gemeinschaftlich erstellt.

Dazu gibt die steirische Landesregierung mit ihren regionalen Entwicklungsprogrammen den Kommunen einen sehr klaren Rahmen für ihr weiteres Siedlungswachstum vor. So sind Baulandwidmungen, abgesehen von geringfügigen Arrondierungen, nur noch in den jeweiligen Siedlungsschwerpunkten zulässig. Jede Gemeinde verfügt mit ihrem Hauptort über einen Siedlungsschwerpunkt – alle weiteren Ortschaften brauchen eine leistungsfähige Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, um als weitere Schwerpunkte zu gelten. Damit wird die Siedlungsentwicklung in vielen Gemeinden abseits der größeren Ballungsräume künftig auf die Ortszentren beschränkt bleiben.

Mit dem aktuellen Raumordnungsgesetz verpflichtet das Land die Kommunen, bodenpolitische Maßnahmen zu ergreifen. Bei jeder neuen Baulandwidmung wird mit dem Grundeigentümer ein Vertrag abgeschlossen, der eine Frist festlegt, innerhalb derer das Grundstück bebaut werden muss. Bleibt eine bauliche Nutzung des Grundstücks aus, ist der Eigentümer verpflichtet, die Liegenschaft der Gemeinde zum Kauf anzubieten oder – bei größeren Flächen von mehr als 3.000 Quadratmetern – eine jährliche Infrastrukturabgabe von einem Euro pro Quadratmeter zu entrichten. Andernfalls erfolgt eine Rückwidmung in Grünland. Beachtlich ist, dass die Kommunen im Zuge von Flächenwidmungsplanrevisionen auch für bereits gewidmete Grundstücke mit mehr als 3.000 Quadratmetern Fläche eine Bebauungsfrist setzen müssen, bei deren Überschreitung dieselben Sanktionen in Kraft treten. Angesichts eines Wohnbaulandüberhangs von landesweit rund 30 Prozent scheint dies ein probates Mittel zu sein, um gehortetes Bauland auf den Markt zu bringen oder ungeeignetes Bauland in Grünland rückwidmen zu können.

Eine Triebfeder für die raumordnungspolitischen Innovationen in der Steiermark ist unbestritten auch die Knappheit öffentlicher Gelder. Um die Notwendigkeit teurer Infrastrukturprojekte künftig präziser beurteilen zu können, wird sukzessive die Infrastrukturdatenbank IDA aufgebaut, die den Versorgungsgrad des gesamten Landesgebiets – unabhängig von

Gemeindegrenzen – auf Basis eines 250-Meter-Rasters erfasst. So kann ermittelt werden, wie es an einem bestimmten Standort um die Erreichbarkeit sozialer Einrichtungen bestellt ist oder wie viele neue Bewohner eine Ortschaft mit ihrer bestehenden Ausstattung und ohne weitere Infrastrukturinvestitionen noch verträgt. Um die Kosten der Siedlungsinfrastruktur zu bewältigen, können die Gemeinden bereits jetzt bei Neuwidmungen in Aufschließungsverträgen sicherstellen, dass Widmungsbegünstigte bis zu 100 Prozent der Erschließungskosten ihres Grundstücks zahlen.

Das Land Niederösterreich geht diesbezüglich einen ähnlichen Weg: Seit dem Vorjahr ist der sogenannte Infrastrukturkostenkalkulator, kurz NIKK, in Betrieb, der es ermöglicht, sämtliche öffentliche Kosten der Siedlungsentwicklung – sei es für die technische und soziale Infrastruktur oder die Verkehrserschließung, sei es für Kindergarten, Volksschule und Altenbetreuung oder auch die Feuerwehr – in Errichtung, Betrieb und Erhaltung langfristig dem ökonomischen Nutzen für den Gemeindehaushalt gegenüberzustellen, sprich: dem, was die Gemeinde dadurch direkt oder indirekt aus dem Finanzausgleich, an Gebühren- oder Kommunalsteuereinnahmen lukrieren kann.

Auch die Landesraumordnung in Oberösterreich drängt auf einen effizienten Umgang mit öffentlicher Infrastruktur, indem sie mittlerweile vor der Widmung neuer großflächiger Gewerbestandorte einen sogenannten „Bonitätscheck“ verlangt. Dabei muss die Wirtschaftlichkeit der Aufschließung eines Gebiets durch eine positive Bilanz der öffentlichen Ausgaben sowie der realistisch zu erwartenden Einnahmen über einen Zeitraum von 30 Jahren nachgewiesen werden.

Schon länger wirkt die Raumordnung im Bundesland Salzburg überzogenen Baulandwidmungen entgegen: Bereits seit 1992 dürfen Gemeinden nur mehr so viele Baulandreserven haben, wie sie für ihren nachweisbaren Zehnjahresbedarf benötigen. Für den Salzburger Zentralraum erließ die Landesregierung für jede Kommune, abhängig vom Gemeindetyp sowie von ihrer Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, Mindestdichtevorgaben für die Wohnbebauung – in Landgemeinden beispielsweise eine GFZ von 0,4. Dadurch muss der ermittelte Zehnjahresbedarf an Wohneinheiten auf einer dementsprechend beschränkten Fläche Platz finden. Ermöglicht eine Gemeinde in ihren Bebauungsplänen weniger dichte Siedlungsformen, wird sie mittelfristig zu wenig Bauland haben, um den Bedarf an neuen Wohneinheiten abdecken zu können.

Aufgrund der topografisch bedingten Knappheit an Bauland forciert das Land Tirol wie kaum ein anderes Bundesland eine bodensparende Siedlungsentwicklung – auch durch eine erhöhte Wohnbauförderung bei verdichteter Bauweise auf Grundstücken von maximal 400 Quadratmetern. Während die herkömmliche Eigenheimförderung je nach Haushaltsgröße zwischen 21.000 und 34.000 Euro beträgt, kann die Förderung

bei Verbauung einer Parzelle von nur 200 Quadratmetern bis zu 123.000 Euro betragen – was durchaus Steuerungswirkung entfaltet.

Auch in Kärnten und dem Burgenland werden wohnbaupolitische und raumordnungspolitische Ziele im Sinne einer kompakteren Siedlungsentwicklung miteinander verknüpft: Während Kärnten in Ortskernen eine erhöhte Sanierungsförderung anbietet, gewährt das Burgenland einen Ortskernzuschlag zur Wohnbauförderung von bis zu 10.000 Euro, der von manchen Kommunen – etwa der Gemeinde Leithaprodersdorf – noch aus eigenen Mitteln erhöht wird.

In Vorarlberg erhalten Wohnbauprojekte ab 25 Wohneinheiten nur mehr dann eine Wohnbauförderung, wenn beim Bauvorhaben eine sogenannte Quartiersbetrachtung erfolgt, in deren Rahmen ein Mehrwert für das gesamte Quartier und alle Betroffenen entsteht. Beispielsweise schuf eine Wohnbaugenossenschaft in Dornbirn im Zuge der Verbauung der Gewerbebrache „In der Birkenwiese“ mit 60 Wohnungen auch die Räumlichkeiten für eine Bäckerei mit Café sowie für eine Bücherei, die im Viertel bis dahin fehlten.

Als eine von mehreren Folgeaktivitäten aus dem mehrjährigen Regionalentwicklungsprozess „Vision Rheintal“ ist die Arbeit der Region Rheintal Süd – bestehend aus der Stadt Feldkirch und 13 umliegenden Gemeinden – an der Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete zu sehen. Ziel ist, dass alle 14 Kommunen kooperativ die Erschließung und Besiedlung der nach gemeinsamen Qualitätskriterien ausgewählten Standorte



Im Stau zur Arbeit und wieder nachhause. Fotos: Reinhard Seiß

gestalten und im Rahmen eines interkommunalen Finanzausgleichs ihren Nutzen daraus ziehen. Außergewöhnlich ist das Vorhaben nicht zuletzt deshalb, weil diese Areale nicht nur Betrieben Platz bieten, sondern eine weitgehende funktionale Durchmischung aufweisen sollen: Wohnungen, soziale Infrastruktur, qualitätsvolle Freiräume und ein städtebaulicher Gestaltungsanspruch sollen hier urbane Fragmente entstehen lassen.

In Wien schließlich arbeitet das Planungs- und Verkehrsressort gemeinsam mit dem Wohnbauressort derzeit an neuen Mobilitätskonzepten für den Wohnbau. Ziel ist es, dass Bauträger künftig weniger Tiefgaragenplätze als im Wiener Garagengesetz vorgeschrieben errichten müssen – und um das eingesparte Geld etwa eine attraktive Fahrradinfrastruktur und ein Car-Sharing-System finanzieren. Auch wenn die Verkehrsplanung nicht unmittelbar zu den Disziplinen zählt, die sich unter dem gemeinsamen Dach namens „Baukultur“ versammeln, so sind verkehrspolitische Reformen dennoch unabdingbarer Bestandteil eines nachhaltig geplanten und gebauten Österreich.