



Gutes Miteinander dank klarer Kante

Nachverdichtung ist das Gebot der Stunde – gelungene Projekte zeigen, worauf es ankommt.

Georg Renöckl, freier Journalist

Schwimmteich, Werkstatt, Atelier, dazu noch eine eigene Gästewohnung, Ruheräume für Yoga und Meditation, Carsharing vor der Haustür, ein riesiger Gemüsegarten und vor allem viel Grün rundherum: Schön wär's. Seit die Lieferketten außer Takt geraten und die Energiekosten explodiert sind, gilt für die meisten eher der Satz: „Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr.“ Dabei hatte Rainer Maria Rilke mit seinem Herbstgedicht von 1902 wohl ganz anderes im Sinn als eine Beschreibung der geplatzten Träume vieler Jungfamilien. Die gute Nachricht: Man muss gar kein eigenes Haus bauen, um all diese luxuriösen Dinge dennoch zu haben. „Bau-

gruppe“ heißt das Zauberwort, das es dafür braucht, denn gemeinschaftlich finanziert wird auch vermeintlich Uner-schwingliches plötzlich leistbar. Fügt man der obigen Liste noch eine Food-Coop und Veranstaltungsräume hinzu, kommt man beispielsweise der Lebensrealität des Wohnprojekts „B. R. O. T.“ („Begegnen, Reden, Offensein, Teilen“) im niederösterreichischen Pressbaum recht nahe.

In der 2018 bezogenen Siedlung leben heute 110 Menschen, davon beinahe die Hälfte Kinder. Die Siedlung aus sechs Wohngebäuden aus Holz und einem Gemeinschaftshaus erfüllt höchste ökologische Standards, von der Sammlung und

Nutzung des Regenwassers bis zur Wärmegewinnung durch Hackgut aus dem Wienerwald. „Im Zentrum steht für uns aber die soziale Nachhaltigkeit“, erklärt Johanna Leitgöb, eine der Initiatorinnen. Sie sieht in dem Wohnprojekt, das unterschiedlichen Haushaltsgrößen – vom Single bis zur 6-köpfigen Familie – Wohnraum bietet, eine Antwort auf drängende gesellschaftliche Probleme wie die zunehmende Vereinzelung und Vereinsamung im Alter. Auch für Kinder ist die dorfähnliche Struktur ein idealer Raum zum Aufwachsen.

Generationsübergreifendes Wohnen, noch dazu von einer Baugruppe organisiert, ist für Roland Gruber, den



Pressbaum: Wohnprojekt B. R. O. T.



Wien-Favoriten: Biotop City

Geschäftsführer des für B.R.O.T. tätigen Architekturbüros Nonconform, die Wohnform der Zukunft schlechthin. Der einzige Wermutstropfen ist die mangelnde Förderung: Als einziges österreichisches Bundesland fördert derzeit Kärnten gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Vorteile liegen für Wohnbaureferentin Gaby Schaunig auf der Hand: Diese Form des Bauens und Wohnens ist flächen- und ressourcenschonend, stärkt das soziale Miteinander und hält die Kosten vergleichsweise niedrig.

Diese Vorzüge gelten über Baugruppen hinaus generell für verdichtetes Bauen. Dass es mit der Widmung und Erschließung immer weiterer für Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellter Flächen in der bisherigen Form nicht weitergehen kann, ist auch ohne durch die Decke gehende Baukosten klar.

Österreichs Bodenverbrauch liegt mit 13 Hektar täglich an der Europaspitze, 100 Quadratmeter Fläche werden hierzulande pro Minute versiegelt – ein angesichts des Klimawandels unverantwortlicher Umgang mit der kostbaren Ressource Boden. Sollen nicht weiterhin die sprichwörtlichen grünen Wiesen zubetoniert werden, ist verstärkte Verdichtung unausweichlich, auch im Wohnbau. Das bedeute nicht unbedingt nur die Errichtung großvolumiger Anlagen, betont Sibylla Zech, Professorin für Regionalplanung und Regionalentwicklung an der TU Wien. Verdichten steht für ein Maßnahmenbündel, zu dem das Aufstocken, Anbauen, Lückenschließen und Aktivie-

ren brach liegender Flächen zählen. Bei richtiger Planung lässt sich auch ein vermeintlicher Nachteil des verdichteten Bauens vermeiden, der vielen nach wie vor das Häuschen im Grünen als attraktivere Wohnform erscheinen lässt: Innenentwicklung bringt oft mehr Potenzial für gut nutzbaren Grünraum. Dieser lässt sich bei verdichteter Bauweise besser organisieren, da weniger Erschließungsflächen benötigt werden.

Vielleicht ist der Traum von Freiraum, guter Luft und mehr Grün vor der Haustür, der viele in Zeiten des selbstverständlich gewordenen Homeoffice aus den Zentren flüchten lässt, ja auch genau dort umsetzbar. Die Innenentwicklung hat für die TU-Professorin nämlich noch drei weitere Dimensionen, die sich heute als entscheidende Vorteile herausstellen: Durch Nutzungsmischung entstehen bei der Nachverdichtung oft wieder Dörfer und Städte der kurzen Wege. Diese ermöglichen mehr Mobilität der Bewohner:innen bei weniger Kfz-Verkehr. Dazu kommen erhebliche Energiesparpotenziale und nicht zuletzt die Möglichkeit von Partizipation, also einer lebendigeren Gemeinschaft im Dorf oder im Stadtviertel.

Durch die Teilhabe lässt sich auch das anfänglich häufig zu bemerkende Misstrauen gegenüber geplanten Veränderungen überwinden: Wenn klar ist, dass durch Nachverdichtung Arbeitsplätze und Dienstleistungen ins Zentrum zurückkehren, ist der Mehrwert für die meisten offensichtlich.

Insourcing in Trofaiach

Das bestätigt Erich Biberich, der Innenstadtkoordinator von Trofaiach. 2015 wurde dort in einem groß angelegten Bürger:innenbeteiligungsverfahren ein neues Leitbild entwickelt. Die damals in Angriff genommene Wiederbelebung der verwaisten Innenstadt erforderte Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen, einen neuen Blick auf die Zusammenhänge und viel Know-how, das sich die Stadt durch Architekturbüros, Wissenschaftler:innen der TU Wien sowie durch auf Leerstandsmanagement spezialisierte Firmen holte. Bündelung der Mobilität, Verbesserung des Öffi-Angebots, mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum sowie Verdichtung nach innen sind einige der seither gesetzten Schritte. „Outsourcing ist out, Insourcing ist in“, bringt Erich Biberich sein Konzept auf eine eingängige Formel. In der Praxis bedeutet sie: Die Musikschule übersiedelte vor Kurzem zurück ins Zentrum, in dem mittlerweile Häuser revitalisiert und Dachböden ausgebaut werden – ein sichtbarer Beweis für die erfolgreiche Wiederbelebung. Als nächste Schritte stehen die Umsetzung zweier Projekte für generationenübergreifendes Wohnen unmittelbar im Zentrum an.

Flächenrückwidmung in Feldkirch

Einen gewissen zeitlichen Vorsprung, was das Bewusstsein um die Notwendigkeit eines sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden betrifft, darf die



Feldkirch: Projekt „Am Platz“



Trofaiach: Musikschule

Vorarlberger Stadt Feldkirch für sich geltend machen: Hier hat man bereits in den 1990er-Jahren bemerkt, dass in den Jahrzehnten zuvor viel zu großzügig mit Widmungen umgegangen worden war. Feldkirch entwickelte als Antwort darauf einen Stadtentwicklungsplan und ein räumliches Entwicklungskonzept. Beide Instrumente kämen heute noch zur Anwendung, erklärt Brigitte Noack, die Leiterin der Feldkircher Stadtplanung. Flächen wurden rückgewidmet sowie strategische Grundstücksreserven angelegt, um die Stadtentwicklung steuern zu können. Seither wächst Feldkirch ausschließlich innerhalb eines klar definierten Siedlungsrandes weiter. Bei neuen Projekten arbeitet die Stadt eng mit den Entwicklern zusammen, so entstehen Vorzeigequartiere wie die neue Bahnhofscity, bei der auf eine gute Mischung aus Wohnungen, Büros und öffentlichen Räumen geachtet wurde, oder auch das Projekt „Am Platz“ im Ortsteil Tosters: Hier wurde ein neuer Nahversorger nicht als flacher Solitär auf die grüne Wiese gestellt, sondern bildet das Erdgeschoß einer Wohnanlage.

Klimafokus in Salzburg

Eine ähnlich strenge Stadtkante hat sich die Stadt Salzburg im Jahr 1985 zum Schutz der verbliebenen Freiflächen auferlegt. Dadurch sei Salzburg zum heute oft zitierten Konzept der „15-Minuten-Stadt“ prädestiniert, findet der oberste städtische Raumplaner Andreas Schmidbauer. Wie fruchtbar die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bauträgern sein kann, führt ein Wohnprojekt in der Friedrich-

Inhauser-Straße vor Augen: Das Baurecht für die Renovierung einer Siedlung wurde mit der Verpflichtung zu Klimaneutralität verknüpft. Die Häuser wurden nicht abgerissen, sondern aufgestockt, wobei nachwachsende Rohstoffe wie Holz und Hanf zum Einsatz kamen. Aus 77 Wohnungen wurden 99, die durch ein innovatives Energiekonzept hervorstechen: Anstelle fossiler Energieträger gibt es Photovoltaik, die Wärmegewinnung erfolgt über Abwasser, Raumluft und Pufferspeicher. In einem „Mobility Point“ stehen den Bewohner:innen E-Autos sowie Lastenräder, Kinderanhänger und E-Scooter zur Verfügung. Ein weiteres Projekt wird in Salzburg soeben fertiggestellt: die Rauchmühle, einst tatsächlich eine Mühle, später ein Lager, heute 240 Wohnungen kombiniert mit einem über 5.000 Quadratmeter großen Start-up-Inkubator in den ehemaligen Silos. Bei diesem Projekt wurden auch der einst verrohrte Mühlbach und die begradigte Altglan renaturiert. Dadurch entstand eine 3.000 Quadratmeter große Freifläche, die inzwischen als Naherholungsgebiet beliebt sei – und entscheidend zur Akzeptanz des Projekts beigetragen habe, so Franz Schmidbauer, der einmal mehr den Sinn guter Zusammenarbeit zwischen Stadt und Projektbetreibern unterstreicht: Freiflächen für die Allgemeinheit oder moderne Mobilitätsangebote sind schließlich keine Selbstverständlichkeit.

Städtebauliche Verträge in Wien

In Großstädten wie Wien gilt Verdichtung gemeinhin als Selbstläufer. Doch

auch in der Bundeshauptstadt zeigen aktuelle Projekte, welche Qualitäten städtebauliche Verträge hervorbringen können, die Bauträger zur Schaffung von Mehrwert für die Allgemeinheit verpflichten. Etwa in der Biotope City in Wien-Favoriten, ein einstiges Coca-Cola-Betriebsgelände. Die autofreie Wohnanlage zeichnet sich durch „Hidden Treasures“ aus: Lebensräume für Tiere wie Fledermäuse und Vögel wurden bewusst eingeplant, großzügige Begrünung auf den Dächern, an den Wänden und zwischen den Häusern geschaffen. Regenwassermanagement und Frischluftschneisen wurden genauso mitgedacht wie die Förderung der Hausgemeinschaft: Neben einem Gemeinschaftspool, Urban-Gardening und Mobilitätsangeboten gibt es in der Anlage sogar eine eigene Bibliothek. Schließlich würden bei Übersiedlungen oft die Bücherregale durchsortiert, erzählt Bernd Schneider, einer der ehrenamtlichen Biotope-Bibliothekare – und da Hunderte Menschen gleichzeitig in die Anlage zogen, war ein Grundstock an Büchern schnell geschaffen. Die niederschwellig und unkompliziert zu benützende Bibliothek ist ein „Hidden Treasure“ der besonderen Art, den nur wenige vergleichbare Anlagen haben.

Der Spruch von der Krise als Chance ist zwar alt, stimmt aber oft, wie viele Beispiele zeigen. Wenn Politik und Verwaltung den Bauträgern die richtigen Vorgaben machen, entsteht Mehrwert, den andere Wohnformen nicht bieten können. Oder, wie es Architekt Ernst Linsberger formuliert: „Not lehrt bauen.“