SIR
SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN

Wohnbau-Symposium 2023

Zusammenfassung und Ergebnisse



Salzburger Wohnbauförderung

NEU

GRUNDSTÜCK

Aktive Bodenpolitik

Lagekriterien

Innenverdichtung

Baulandmobilsierung

Ressourcenschutz

Bestand vor Neubau

Planungs-prozesse

integrative Mobilitätslösungen über Bauplatz hinaus

GEBÄUDE

Sekundärbaustoffe

biobasierte Baustoffe

Emmissionsreduktion

BONUS

Sozialkonzepte

Wohnen für alle leistbar, dauerhaft, inklusiv

neue Wohnformen

Housing First

Quartiersentwicklung

Lebenszyklen

biobasierte Baustoffe

Entkoppelung Wohnung + Stellplatz

Nutzungsmischungen Sockelzone

Wohnbau fördern – aber wie?


© Land Salzburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

es freut mich sehr, für die heurige Nachlese des Wohnbausymposiums zu dem Thema „Wohnbau fördern – aber wie?", die einleitenden Worte an Sie richten zu können.
Die Salzburger Landesregierung hat sich im „Regierungsübereinkommen 2023 – 2028: Salzburg - Gemeinsam und sicher in eine stabile Zukunft" dazu bekannt, leistbares Wohnen zu fördern und auszubauen. Es soll insbesondere eine verstärkte Förderung von Nachverdichtungen, die Forcierung des Einsatzes recycelbarer Baustoffe sowie Unterstützung und Begleitung bei der Renovierung von bestehenden Wohnbauten geben.
Die Wohnbauförderung (Neu) soll bis 01.01.2025 auf neue Beine gestellt werden. Wir konzentrieren uns darauf, das komplexe Wohnbauförderungsgesetz in einem moderierten Prozess und unter Einbindung wichtiger Stakeholder auch strukturell auf neue Beine zu stellen, um das nur mehr schwer verständliche und überfrachtete Gesetz so bald wie möglich durch ein verschlanktes, praktisches und modernes Wohnbauförderungsgesetz zu ersetzen.
Mein Ressort und die Abteilung 10 (Planen, Bauen, Wohnen) erarbeitet gemeinsam mit allen Stakeholdern dieses neue Gesetz, um dadurch die Gemeinschaft und die gesellschaftliche Stabilität in Salzburg zu fördern sowie ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten.
Ein ambitioniertes aber machbares Ziel!

Mit freundlichen Grüßen
Landesrat Martin Zauner


© Land Salzburg

Die Schaffung von leistbaren Wohnraum ist eine der zentralen Herausforderungen der Abteilung 10 und die Wohnbauförderung das zentrale wohnungspolitische Instrument. Das neue Wohnbauförderungsgesetz muss entsprechende Anreize setzen, um ein ausreichendes Angebot an geförderten Mietwohnungen und preisgedeckelten Eigentumswohnungen auf den Markt zu bringen. Dabei spielt auch die Raumordnung eine wichtige Rolle. Primär sollte die Wohnraumschaffung in bereits erschlossenen Gebieten erfolgen, das heißt im Rahmen von Bestandsmodernisierungen oder auf bereits gewidmeten gut erschlossenen Grundstücken. Bei Neuwidmungen bietet die Widmungskategorie förderbarer Wohnraum bereits gute Voraussetzungen für die Umsetzung und der Abschluss von Raumordnungsverträgen ermöglicht eine bedarfsorientierte Projektentwicklung im Sinne der örtlichen Gegebenheiten.
Für die Mobilisierung notwendiger Flächen reichen Anreize der Wohnbauförderung nicht aus, es müssen auch in anderen Gesetzesmaterien, wie dem Raumordnungsgesetz und in der Bauordnung Anpassungen vorgenommen werden. Das Land Salzburg, die Städte und Gemeinden benötigen mehr Handlungsspielraum, um dem öffentlichen Interesse des leistbaren Wohnens Grund und Boden zur Verfügung zu stellen.
Das Wohnbausymposium ist zentraler Baustein, um gemeinsam Antworten auf die genannten Herausforderungen zu finden und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Christine Itzlinger-Nagl
Land Salzburg, Leiterin Abt. 10 – Planen, Bauen, Wohnen

INHALT

3 Einleitende Worte

4 Wohnbaupolitik und Leistbarkeit: Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

6 Raumplanung und Städtebau und mehr: Robert Korab

10 Spannungsfeld Klimaneutralität: Margit Radermacher

12 Auszeichnung der klimaaktiv-Gebäude 2023

16 Architektur und Wohnkonzepte: Markus Zilker

20 Wohnen für alle, aber wie umsetzen? Christian Beiser

22 Konzeption „Wohnbauförderung NEU": Patrick Lüftenegger

24 Zusammenfassung offene Fachsessions: Patrick Lüftenegger

26 Eindrücke Wohnbausymposium & Stellungnahmen


© SIR


© SIR

Salzburger Wohnbausymposium & klimaaktiv Preisverleihung 2023

Wohnbau fördern – aber wie?

Das Salzburger Wohnbausymposium fand am 18. Oktober 2023 in der TriBühne Lehen in Salzburg statt. Thema dieses Jahres war „Wohnbau fördern – aber wie?".

- Wie sehen Prozess und Fahrplan für ein neues Gesetz aus?
- Welche Themen kann eine neue Förderung umfassen?
- Wie können soziale und planerische Aspekte in die Förderung einfließen?
- Was kann Salzburg von anderen Bundesländern lernen?

Im Zuge der Veranstaltung wurden auch Vorbildprojekte aus Salzburg mit dem klimaaktiv Gebäudestandard ausgezeichnet.

Partner der Veranstaltung waren der Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO – Wohnen für alle), die Initiative Architektur, die Ziviltechnikerkammer Salzburg, die Wirtschaftskammer Salzburg, Arbeiterkammer Salzburg, klimaaktiv und Smart City Salzburg. Durch das Programm führten Stefan Veigl (Salzburger Nachrichten) und Patrick Lüftenegger (SIR).

Zentrales Thema des Wohnbausymposiums waren Inhalte und Themen der Salzburger Wohnbauförderung NEU zu sammeln und den Austausch anzuregen. Inhaltlich präsentierten Fachleute und Experten aus verschiedenen Bereichen Impulse zu Wohnbaupolitik und Leistbarkeit, Raumplanung und Städtebau, Qualitätssicherung bei Wohnbauprojekten, Architektur und Wohnkonzepte sowie Inputs zum Thema „Wohnen für alle". Zudem wurde der Prozess „Wohnbauförderung NEU" vorgestellt.
Publikumsfragen von den Besucher:innen wurden mittels „Mentimeter" in die Diskussion eingebaut.
In drei moderierten offenen Fachsessions zum Thema „Wohnbauförderung NEU" waren die Teilnehmer:innen eingeladen, Inputs für die Salzburger Wohnbauförderung NEU beizusteuern. Diese fließen nun in den Prozess der Entwicklung des neuen Wohnbauförderungsgesetzes für Salzburg ein, welches vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen begleitet wird.
Stefan Veigl moderierte die abschließende Podiumsdiskussion, bei der die politischen Vertreter:innen ihre Vision der künftigen Wohnbauförderung darstellen konnten.

Daniela Katschthaler-Jahrmann

Alle Vorträge sowie die Podiumsdiskussion können unter folgendem QR Code nachgesehen werden:

Rahmenbedingungen

„Es geht um die Trias aus Grundstückskosten, Baukosten und Finanzierungskosten. Alle zusammen sind zuletzt so stark gestiegen wie noch nie. Gleichzeitig sind die Wohnbauförderungsausgaben so niedrig wie noch nie."
GBV-Verbandsobmann Baringer

Leistbarer Wohnbau?

Ziele & Anforderungen

- Leistbare Mieten
- Klimaneutralität
- Abfangen des Konjunktureinbruchs
- Urbanität
- Inklusion
- Kreislaufwirtschaft
- Dokumentationspflichten
- Wirtschaftlichkeit
- ...

WOHNBAUPOLITIK UND LEISTBARKEIT

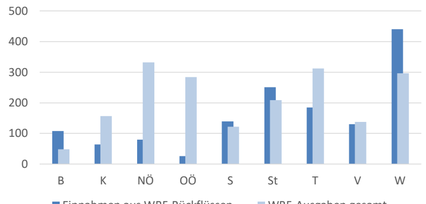




VORTRAG:
Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)

ZUSAMMENFASSUNG:
Ursula Empl (SIR)

WOHNBAUFÖRDERUNG 2022:
Ausgabendeckelung durch Rückflüsse nach Bundesländern (Mio Euro)



Quelle: eigene Darstellung: Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald nach IIBW (2023). Wohnbauförderung in Österreich 2022

Was bedeutet „leistbares Wohnen"?

Einen einheitlichen Ansatz zur Feststellung der Leistbarkeit gibt es nicht und je nach Blickwinkel kann dies Unterschiedliches bedeuten. Gerne wird das Verhältnis Wohnungsaufwand zu Einkommen als Indikator herangezogen. Übersteigt das Verhältnis Wohnkosten zu Haushaltseinkommen die 40%-Marke, gilt dies lt. EU als Überbelastung; finanzschwache Gruppen sind somit stärker betroffen. Wesentlich ist aber immer: was bleibt nach Abzug der Wohnkosten tatsächlich zum Leben übrig? Liegt der Anteil der überbelasteten Haushalte in Österreich insgesamt mit 7,4% unter dem EU-Durchschnitt, so sind Haushalte mit niedrigem Einkommen mit 38,8% in Österreich noch stärker betroffen als jene im EU-Schnitt.

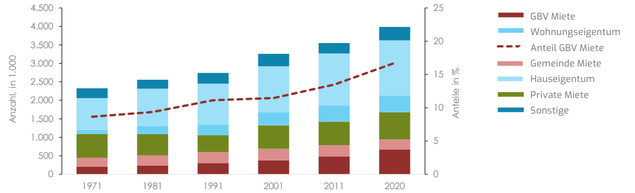
Betrachtet man die Mietpreise im Bundesländervergleich, so führt Salzburg das Ranking an. Mieten für Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger liegen im Schnitt um rund 25% unter jenen auf dem privaten bzw. gewerblichen Markt. Bei Neuvermietungen und in Städten ist der Unterschied noch höher. Die aktuelle Entwicklung des letzten Jahres zeigt aufgrund von Indexierung und Zinssatzsteigerung eine markante Erhöhung der Mieten: im Schnitt um fast 8%. GBV-Mieten sind jedoch weniger stark gestiegen – die Schere zwischen gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Angeboten geht immer weiter auf.

Die Säulen der österreichischen Wohnbaupolitik

Die Wohnbaupolitik in Österreich wird von zwei Säulen getragen: der Wohnbauförderung sowie der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die Wohnbauförderung ist Länderkompetenz und in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich umfasst sie die Förderung sowohl für Errichtung als auch für Sanierung von Wohneinheiten; bundesweit konnten seit Ende des zweiten Weltkrieges rund 75% aller Neubauwohneinheiten mit Wohnbauförderung unterstützt werden. Seit 2014 sind die Wohnbauförderungsausgaben jedoch sowohl relativ (in % des BIP), als auch in absoluten Zahlen stark rückläufig. Den Ausgaben für die Förderung stehen Rückflüsse aus Darlehensrückzahlungen gegenüber. Aktuell übersteigen diese in vier Bundesländern (inkl. Salzburg) die Ausgaben, sodass ein hoher Selbstfinanzierungsgrad gegeben ist. Im internationalen Vergleich wird sichtbar: langfristig ist ein auf Objektförderung fokussiertes System günstiger als eines, das vorrangig auf Subjektförderung setzt.

WOHNUNGSBESTÄNDE NACH RECHTSFORM UND ANTEILE GBV-MIETE, ÖSTERREICH 1971 - 2020:



Quelle: M. Klien, P. Huber, P. Reschenhofer (WIFO), G. Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. Kössl (GBV) (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit wird in Österreich von 176 gemeinnützigen Bauvereinigungen (10 davon in Salzburg) getragen. Sie unterliegen dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und errichten und verwalten leistbare Wohnungen nach den Prinzipien der Kostendeckung und Vermögensbindung. Die ökonomischen Effekte des gemeinnützigen Wohnbaus wirken sich sowohl direkt (durch Mietvorteile) als auch indirekt (durch den preisdämpfenden Effekt auf andere Mieten) aus.

Durch die Mietpreisersparnis bleibt in den Haushalten mehr Geld übrig, was wiederum die Kaufkraft steigert, das BIP und die Steuereinnahmen erhöht, aber auch die öffentlichen Ausgaben (z.B. für Wohnbeihilfe) senkt.

Gemeinnützige Mietwohnungen sind ein wichtiges und wachsendes Angebotssegment. Im Rückblick auf die letzten 50 Jahre ist deren Anteil am gesamten Wohnungsmarkt von 9% auf 17% gewachsen, am Mietwohnungsmarkt konnte eine Steigerung von 18% auf 40% erzielt werden. Dabei sind jedoch starke regionale Unterschiede zu verzeichnen. Der Marktanteil der GBV-Mieten ist entscheidend für den preisdämpfenden Effekt auf dem privaten bzw. gewerblichen Markt; je höher, desto wirkungsvoller.

„Aber es ist eng geworden": Aktuelle Herausforderungen im Wohnbau

Grundstückskosten, Baukosten, und Finanzierungskosten bestimmen die Herstellungskosten von Wohnungen. Alle drei sind zuletzt so stark gestiegen wie noch nie.
Die Baupreise – die Kosten, welche ein Bauunternehmen an den Bauherrn weiterverrechnet – haben eine noch größere Steigerung erfahren als die Baukosten. Ein erhöhtes Zinsniveau erschwert die Finanzierung zusehends. Die Kosten sind hoch, ebenso die Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbau: Leistbares Wohnen anbieten, wirtschaftlich agieren, Dekarbonisierung vorantreiben, Konjunktureinbruch abfangen, Inklusion fördern und mehr. Gleichzeitig sind die Wohnbauförderungsausgaben auf einem Tiefststand.

AUSBLICK –
WORAUF KÖNNEN WIR (NOCH) BAUEN?

- **GRUND UND BODEN**
  Kein Wohnbau ohne Baugrund – keine Wohnbauförderung ohne Bodenpolitik! Grundstücke sind rar und für geförderten / gemeinnützigen Wohnbau häufig zu teuer. Eine aktive Bodenpolitik ist somit ein wesentlicher Baustein, um leistbares Wohnen auch künftig zu ermöglichen.

- **WERTVOLLE RESSOURCEN**
  Weder Grund und Boden noch andere Ressourcen sind unbegrenzt verfügbar, sodass ein sorgsamer Umgang damit unverzichtbar ist. Innenverdichtung und Kreislaufwirtschaft sind die Zukunft des Bauens. Urbane Mischnutzungen sollten erleichtert und gefördert werden.

- **PARTNERSCHAFTEN UND ALLIANZEN**
  Gerade beim Thema der Inklusion ist die Zusammenarbeit auf breiter Ebene erforderlich. Es braucht starke Partnerschaften und eine gute Abstimmung zwischen Land, Gemeinden, GBV, Sozialorganisationen und andere mehr.

- **POLITISCHES COMMITMENT**
  Die aktuelle Situation verlangt ein Bekenntnis zur quantitativen Aufwertung ohne qualitative Abwertung der Wohnbauförderung, wenn wir weiterhin einen qualitätsvollen, klimafitten gemeinnützigen Wohnbau wollen. Das Erfolgsduo aus Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung kann institutionalisierte Mietpreisbremse und Innovationstreiber in einem sein – das sollte bei der Weiterentwicklung der Wohnbauförderung nicht vergessen werden.



© raum & kommunikation

RAUMPLANUNG UND STÄDTEBAU UND MEHR





VORTRAG:
Robert Korab
(Geschäftsführer raum & kommunikation)

ZUSAMMENFASSUNG:
Inge Straßl (SIR)

Boden gut nutzen

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut auf dem Globus. Das Problem ist, dass der Boden zum Veranlagungs- und Handelsobjekt geworden ist und nicht mehr nur Angebot und Nachfrage gehorcht. In alpinen Lagen ist diese Ressource noch knapper, dadurch entsteht für den geförderten Wohnbau eine prekäre Situation.

- **Bodenmobilisierung für geförderten Wohnbau**
  Instrumente sind: Widmungskategorie Geförderter Wohnungsbau und ein Bodenankaufsfond. Eine Direktankaufsförderung wird nicht empfohlen, da der Markt preiselastisch reagiert.
- **Baurechtsmodelle verstärkt nutzen**
  Dadurch erfolgt eine langfristige Mobilisierung und Bindung des Bodens für Gemeinwohlzwecke. Baurechtsgeber:innen könnten große, langfristig planende Eigentümer:innen (Republik Österreich und nachgelagerte Einrichtungen, Kirche, ÖBB, Stiftungen) oder Gemeinden sein.
- **Bodennutzung optimieren / Städtebauliche Dichte erhöhen**
  Dies hat positive Auswirkung auf die Zentralität, Infrastrukturausstattung und -kosten, sowie den Grundstückskostenanteil. Wichtig ist der Aspekt des Weiterbauens im Bestand. Nachverdichtungen sollen nur in „guten" Lagen und nur in Kombination mit sehr guter und qualitätsvoller Ausstattung der Freiräume und öffentlichen Räume erfolgen. Eine starke Kooperation mit den Gebietskörperschaften ist erforderlich, sowie die Betrachtung von Siedlungsräumen und Quartieren aus „größerer Flughöhe".

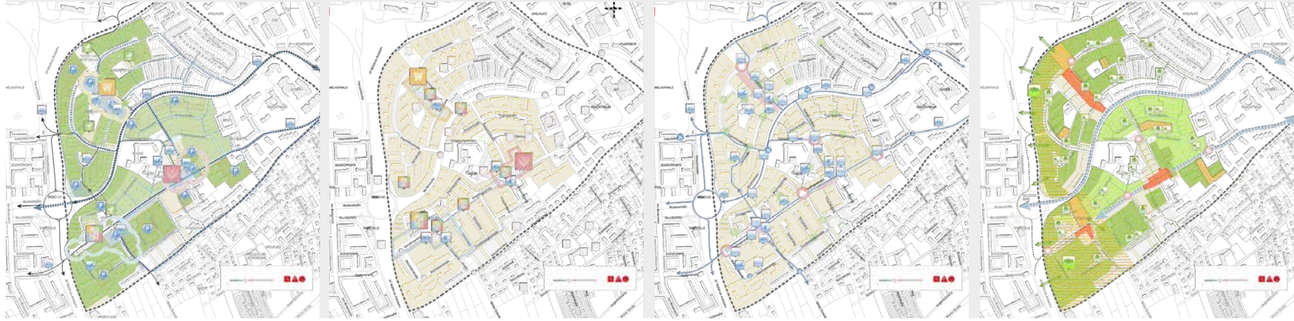


INTENSIVE KOOPERATION UNTERSCHIEDLICHER BETEILIGTER
© raum & kommunikation

Quartiersentwicklung mit Wohnbau

Der Wohnbau kann als Impulsgeber für die Entwicklung städtischer Quartiere genutzt werden. Wichtig ist dabei die Mischung von gefördertem, freifinanziertem Wohnbau und Gewerbe. Dies macht Quartiere inklusiv und lebendig und beugt einer Gentrifizierung vor. (positives Beispiel: Salzburg Stadtwerk Lehen)

Quartiersentwicklungen sollten in **Kooperativen Entwicklungs- und Planungsverfahren erfolgen.**
Kooperative Verfahren müssen gut geplant und begleitet werden, sie bedeuten eine intensive Einbindung vieler verschiedener Beteiligte und schaffen die Möglichkeiten Qualitäten zu setzen und zu optimieren. Wesentlich sind öffentlichen Räume und Freiräume. Quartiersprojekte müssen aus dem Bestand heraus entwickelt werden, was auch eine intensive Einbindung der Bewohner:innen bedeutet. Ergebnis eines solchen Prozesses ist ein Planungshandbuch zur Qualitätssicherung. Hier wird festgehalten was umgesetzt werden soll und wie. Die vertragliche Verankerung kann im Rahmen der Vertragsraumordnung in städtebaulichen Verträgen erfolgen.



Übersichtsplan Strukturen | Zentrenentwicklung/-aufwertung | Strukturen für ÖV, Geteilte Mobilität und Radfahren | Freiräume/Grünräume

BESTAND IST/HAT ZUKUNFT – BEISPIEL MASTERPLAN FÜR DIE MODERNISIERUNG EINES STADTQUARTIERS © raum & kommunikation

Bestand ist/hat Zukunft

Seit dem 2. Weltkrieg wurde der Gebäudebestand mehr als verdoppelt. In den 60er Jahren betrug die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Person 16m², heute beträgt dies 48m².

- **Werks- und Zuwanderer-Siedlungen mit hohen stadträumlichen Qualitäten**
  Siedlungsstrukturen aus den 1930 bis 1960 Jahren haben große Potentiale. Sie sind meist stark durchgrünte, klimaresiliente Siedlungsstrukturen und haben eine hohe lokale Identität. Hier gibt es hohe Weiterbau-/Nachverdichtungspotenziale ohne Verlust der Qualitäten. Bei der Entwicklung dieser Siedlungen ist es wichtig, dies in Verbindung mit nachhaltigen Mobilitätslösungen zu tun um Straßen- und Freiräume, die dem Autoverkehr überlassen wurden, (durch Stellplatzbündelung und Stärkung des Umweltverbundes) wieder rückzugewinnen.
- **Modernisierte großvolumige Bauten der 1960er bis 1980er Jahre können ein Eckpfeiler des kostengünstigen Wohnens sein.**
  Diese Bauten weisen meist großzügige Wohnungszuschnitte auf und haben günstige Mieten (Eckpfeiler der sozialen Wohnungspolitik). Das „Image" kann durch Modernisierung stark angehoben werden. Bei ortskernferne Lagen braucht es Zusatzmaßnahmen (Mobilität etc.).
- **Ortskernrevitalisierung: Dynamik und öffentliches Leben in ländliche Zentren zurückbringen**
  Maßnahmen gegen Abwanderung und Verfall können die Nutzungsintensität in den Ortskernen erhöhen und helfen so Infrastruktur zu erhalten und den Baudruck von der grünen Wiese zu nehmen. Liegenschaftsübergreifende Modernisierung und Weiterbauen von Beständen sollten forciert und besser gefördert werden.
- **Förderung langfristig gestalten, revolvierendes System**
  Förderart (Zuschussförderung) überdenken – Förderdarlehen statt einmaligem Zuschuss. Dies entspricht eher dem System der Refinanzierung im Wohnbau, da es um langfristige Investitionen geht.

Soziale Inklusion fördern

- **Die Gesellschaft fächert sich auf, der Zugang zu leistbarem Wohnraum wird für viele zunehmend schwieriger, vor allem in den Stadtregionen.**
  Bei halbwegs gleichbleibender Einkommensverteilung steigt die Ungleichverteilung des volkswirtschaftlichen Gesamtvermögens rasant. Es gibt eine kleine Gruppe, die sehr viel Vermögen besitzen und eine immer größere Gruppe an Menschen, die sich nicht mehr im Eigentumssegment bedienen können. Der Mietwohnungsbau ist wichtiger als je zuvor.
- **Es braucht Programme für leistbare Wohnraumschaffung**
  Die Wohnnutzflächenbeschränkung in der Salzburger Wohnbauförderung wirkt gegen Flächenfraß und macht Förderungen zielsicherer. Es braucht in Zukunft noch ambitioniertere Instrumente zur Erhöhung der Leistbarkeit des Wohnens, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt weiterhin zu unterstützen z.B. Smart Wohnbauprogramm in Wien: kleinere Wohnungszuschnitte, kompensiert durch gute Allgemeinausstattung und hohe Wohnumfeldqualität.



- **Neue Haushaltsformen und Alterung der Gesellschaft verlangen nach neuen Wohnformen**
  Die Gesellschaft verändert sich und wir sind mit vielen verschiedenen Haushaltsformen konfrontiert, die sich auch schneller verändern. Dies erfordert neue Wohntypologien z.B. Clusterwohnen, Ersatz von Individualflächen durch gemeinsam genutzte Flächen und Räume, Co-Working.
  Senior:innenwohnen in neuen Wohnformen für die Mittelschichten- „zu Hause in Gemeinschaft alt werden"
- **Selbstbestimmtes Wohnen auch ohne Eigenheim**
  Förderung nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnens





BEISPIEL SELBSTBESTIMMTES WOHNEN: WOHNPROJEKT LISA IN DER SEESTADT ASPERN

Bilder: © raum & kommunikation

Strukturelle Leistbarkeit

- **Geförderten Wohnbau einfacher und schlanker machen**
  Kein Zurückweichen von architektonisch-baulicher und ökologischer Qualität, stattdessen in Teilbereichen Ausstattung vereinfachen (Starterwohnungen, kleinere Wohnungszuschnitte mit großzügigen Allgemeinflächen etc.). Kfz-Stellplatzbau und Wohnungsbau so weit wie möglich entkoppeln; Fahrradinfrastrukturen und Mobility als Service Angebote
- **Wohnbaufinanzierung ist langfristig preisbestimmender als die Baukosten**
  Preisdämpfung bei Förderung: Obergrenzen der förderbaren Errichtungskosten nicht hinaufsetzen
- **Kosteneffizienz durch Industrialisierung des Bauens steckt noch in den Kinderschuhen**
  Schlagworte sind: System- und Hybridbauweisen mit hohen Vorfertigungsgraden, „modulares Bauen"; neue Fertigungstechnologien

Klimaresilienz erhöhen

- **Verpflichtende Aufnahme von Klimaresilienzmaßnahmen bei jedem geförderten Projekt**
  Maßnahmen wie Gebäudebegrünung, maximale Verringerung der Versiegelungsgrade, hochwertige Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen sind essentiell für die „Bewohnbarkeit unserer Städte und Siedlungen", die Wohngesundheit und das Wohlbefinden.

Nachhaltigkeit im Lebenszyklus fördern

Wer öffentliches Geld erhält, sollte nachhaltig Bauen und Sanieren. Nachhaltigkeit ist umfassender zu definieren.

- **Lebenszyklus betrachten, nicht bloße Momentaufnahme**
  Pluspunkte bei der Wohnbauförderung könnten sein: Nutzungsoffenheit über die Lebensdauer (offene Geschoßgrundrisse, Raumhöhen, Nachrüstbarkeit TGA) und Kreislauffähigkeit: Rückbaubarkeit, Umbaubarkeit
- **Integrative Gebäudebewertung statt Einzeloptimierung**
  ESG Kriterien werden auch auf den Gebäudesektor durchschlagen. Die Gesamtperformance eines Projektes ist wichtiger als Einzelkennzahlen, dies wirkt sich positiv auf Bewirtschaftungskosten und Werthaltigkeit aus.
- **Wirtschaftliche, funktionelle, ökologische, soziale Nachhaltigkeit als Bündel**
  Der geförderte Wohnbau sollte langfristige gesellschaftliche Benefits in mehreren Dimensionen schaffen (werthaltig, ökologisch, sozial nutzbringend) und Mitverantwortung für eine sichere, sozial und ökologisch nachhaltige Zukunft bringen. Geförderter Wohnbau ist kein kurzlebiges Produkt, sondern eine Investition in die Zukunft.
  Zur bestmöglichen Transparenz und Zielsicherheit der Fördermittelvergabe sollten größere geförderte Bauvorhaben durch einen unabhängigen Beirat evaluiert und zur Förderung empfohlen werden.



Strategie für die lokale Energieversorgung mit Erneuerbaren

BESTAND IST/HAT ZUKUNFT – BEISPIEL MASTERPLAN FÜR DIE MODERNISIERUNG EINES STADTQUARTIERS

© raum & kommunikation

Viel Erfolg auf dem Salzburger Weg,

Wohnbauförderung soll Mehrwert schaffen.

Robert Korab

Die Grundsatzfrage in vielen Bereichen des Lebens lautet:
Wie bekommt man am Ende wirklich das, was man sich gewünscht hat?

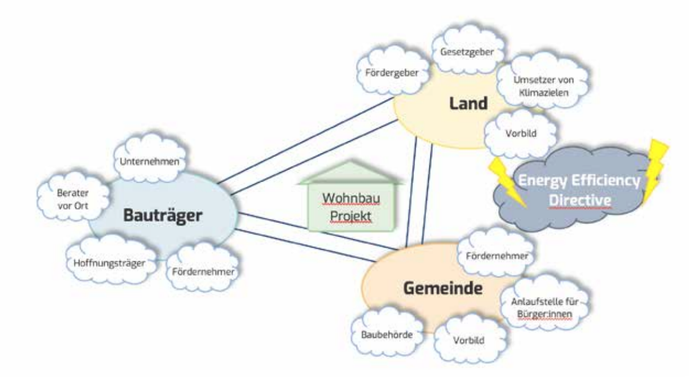
Auch im Wohnbau gibt es solche Vorstellungen, die im Gegenzug auf Spannungsfelder treffen und hier für Zielkonflikte sorgen. Rund um ein (Wohn-)bauprojekt gibt es zahlreiche Akteur:innen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollen drei Gruppen herausgegriffen werden, die besondere und unterschiedliche Rollen spielen.

SPANNUNGSFELD KLIMANEUTRALITÄT

Qualitäten und Qualitätssicherung bei Wohnbauprojekten



VORTRAG und ZUSAMMENFASSUNG:
Margit Radermacher (SIR, klimaaktiv)

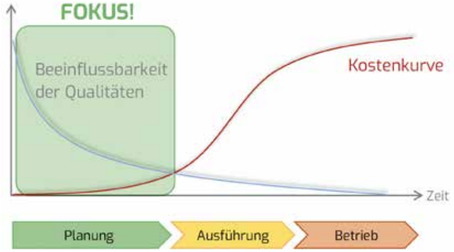


INTERESSENSKONFLIKTE RUND UM EIN WOHNBAUPROJEKT © SIR

Der **Bauträger** ist Unternehmer und folgt wirtschaftlichen Interessen, gleichzeitig ist er auch Berater vor Ort und unmittelbar auf der Baustelle greifbar. Er ist auch Hoffnungsträger, weil er leistbaren Wohnraum schafft und gleichzeitig Fördernehmer. Das **Land** ist im Gegenzug Fördergeber, aber auch Vorbild und auch Umsetzer von Klimazielen auf Landesebene. Die **Gemeinde** kann ebenso Fördernehmer sein, ist aber gleichzeitig die lokale Anlaufstelle für Bürger:innen, sie hat eine Vorbildfunktion und ist zudem die zuständige Baubehörde für Bauprojekte. Aus diesem Zusammenspiel ergibt sich ein Spannungsfeld, das zusätzlich angeheizt wird durch Regulative von außen. Eines davon ist die Energie-Effizienz-Richtlinie, die in die nationale Umsetzung gebracht werden muss und über kurz oder lang auch die Wohnbauprojekte treffen wird. Taxonomie-Konformität wird über die zukünftige Finanzierbarkeit von Bauprojekten entscheiden.

Ein weiterer Zielkonflikt besteht innerhalb der Gebietskörperschaften. Verschiedene Fachbereiche verfolgen unterschiedliche Ziele, die nicht immer im Einklang stehen – selbst innerhalb der Bereiche. Solche Ziele können im **Wohnbau** leistbares Wohnen, die Wirtschaftlichkeit der errichteten Gebäude, aber auch Themen wie Ästhetik, Baukultur, Architektur sein. In der **Raumordnung** geht es um Flächeneffizienz, minimale Bodenversiegelung und effiziente Nutzung des Raumes und gleichzeitig um die optimierte Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die **Energiepolitik** hingegen strebt nach Ressourcenschonung in der Errichtung, der effizienten Nutzung von Energie im Betrieb, der möglichst emissionsarmen Bereitstellung von Energie und der weitestgehenden Unabhängigkeit vom Energiemarkt.

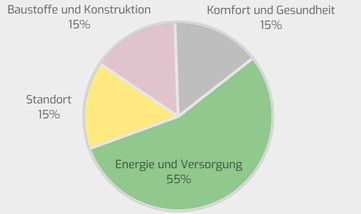
Schließlich gibt es noch das Spannungsfeld innerhalb der Bauträgerschaft. Das „magische Dreieck" im Projektmanagment stellt Qualität, Zeit und Kosten gegenüber. Das bedeutet, höhere Qualitäten gehen immer einher mit höheren Kosten und/oder mehr Zeitaufwand. Was diesen Konflikt lösen bzw. entschärfen kann ist **der richtige Zeitpunkt**.



BEEINFLUSSBARKEIT DER QUALITÄTEN © SIR

Im Bauprozess gibt es verschiedene Phasen: grob sind das Planung, Ausführung und Betrieb. Die Kostenkurve steigt ab der Ausführung steil an und pendelt sich hoch ein. Während die Qualitäten am Anfang stark beeinflusst werden können, sinkt der Grad der Beeinflussbarkeit mit dem Abschluss der Planung drastisch ab. Der Fokus muss daher in der möglichst frühen Beeinflussung der Qualitäten liegen.

Hier kommt klimaaktiv ins Spiel. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass jene Projekte, die bereits in der Planungsphase mit den Qualitätskriterien von klimaaktiv gearbeitet haben, am Ende des Tages mit minimalem Mehraufwand eine sehr hohe Qualität erreichen konnten. Die Kriterien decken quasi das gesamte Spannungsfeld ab. Im Sektor **Energie und Versorgung** geht es um Energiekennzahlen, um die Gebäudehülle und die haustechnische Auslegung. Aber auch um die wirtschaftliche Optimierung der Komponenten. Im Sektor **Standort** geht es um Raumordnungs-Themen wie die Erreichbarkeit – Stichwort Siedlungsschwerpunkte, um den öffentlichen Verkehr, um den Umgang mit versiegelten Flächen Stichwort Grün- und Freiflächen-Faktor. Im Sektor **Baustoffe** geht es um Ressourcen-Effizienz und indirekt auch um den Erhalt des Bestands, um Baukultur und Denkmalschutz. Im Sektor **Komfort und Gesundheit** geht es schließlich noch um die Nutzer:innen, um deren Komfort im Gebäude – die Versorgung mit Luft, Licht und den Schutz vor Schadstoffen.



GEWICHTUNG VON QUALITÄTSKRITERIEN IN KLIMAAKTIV © SIR

KLIMANEUTRALITÄT IST EIN HOHES ZIEL!

Dieses verlangt hohe Qualitäten und präzise Zielformulierungen. Summa summarum hat der Gebäude-Standard von klimaaktiv viel zu bieten: die Deklaration dient als Kompass und Richtschnur. Die bereits umgesetzten Gebäude zeigen zahlreiche Beispiele, von denen man lernen kann – öffentlich zugänglich auf klimaaktiv-gebaut.at. Der Deklarationsprozess bietet die Möglichkeit, Schwächen frühzeitig zu erkennen und aus ihnen zu lernen.

LINKS:
klimaaktiv.at; klimaaktiv.baudock.at
klimaaktiv-gebaut.at



© SIR



© SIR



© SIR



© SIR

Auszeichnung der klimaaktiv-Gebäude 2023

Im Rahmen der Veranstaltung zeichnete das Klimaschutzministerium 14 Bauprojekte in unterschiedlichen Projektphasen für ihre energieeffiziente und ökologische Planungs-, Bau und Betriebsweise aus. Die Projekte erfüllen somit die Kriterien des klimaaktiv Gebäudestandards des Klimaschutzministeriums (BMK), des europaweit anspruchsvollsten und erfolgreichsten Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und Sanieren.

klimaaktiv

PLANUNGSDEKLARATION

SILBER



© strobl.architekten

BORG RADSTADT

BauherrIn / Bauträger:	BIG - Bundesimmobilienges. m.b.H.
Architekt / Planung:	strobl architekten ZT GmbH
Bauphysik:	Ingenieurbüro Zauner
Haustechnik, HKL, E-Technik:	Karres Technisches Büro Ges.m.b.H.
Bauleitung / ÖBA:	AIS Bau- und Projektmanagement GmbH

GOLD


© Burtscher-Durig ZT GmbH

LANDESDIENSTLEISTUNGSZENTRUM STADT SALZBURG (LDZ)

BauherrIn / Bauträger:	Amt der Salzburger Landesregierung Referat 6/03 - Landeshochbau
Architekt / Planung:	Burtscher-Durig ZT GmbH
Bauphysik:	exikon
Haustechnik, HKL, E-Technik:	Thermo Projekt GmbH
Weitere Beteiligte:	tga plan beratende ingenieure moo-con

GOLD


© R. Flenreisz / Harder Spreyermann Architekten / Carla Lo Landschaftsarchitektur

GNICE – HAUS 1 STADT SALZBURG

BauherrIn / Bauträger:	Heimat Österreich
Architekt / Planung:	Harder Spreyermann Architekten
Bauphysik:	DI Graml Ziviltechnik
Haustechnik, HKL, E-Technik:	TB Stampfer

FERTIGSTELLUNGSDEKLARATION

SILBER


© Sarah Fellner, ONE VIEW

TAGESBETREUUNGSZENTRUM TAXENBACH

SANIERUNG PFLEGEEINRICHTUNG

BauherrIn / Bauträger:	Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnbaugen. reg. Genossenschaft m.b.H.
Architekt / Planung:	Architekturbüro Christoph Herzog
Bauphysik:	Ingenieurbüro Rothbacher GmbH
Haustechnik, HKL, E-Technik:	HTB-Plan-Haustechnik Planungs GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Salzburg Wohnbau GmbH
Weitere Beteiligte:	Marktgemeinde Taxenbach Pürcher Planungs GmbH

SILBER


© thalmeier architektur / Peter Kroll

KINDERGARTEN HALLEIN GRIES

NEUBAU BILDUNGSEINRICHTUNG

BauherrIn / Bauträger:	Stadtgemeinde Hallein
Architekt / Planung:	thalmeier Architektur ZT GmbH
Bauphysik:	DI Graml Ziviltechnik
Haustechnik, HKL, E-Technik:	TB Karbasch GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen. „salzburg" reg. Gen.m.b.H
Weitere Beteiligte:	Technisches Büro Herbst GmbH

FERTIGSTELLUNGSDEKLARATION

GOLD



VOLKSSCHULE ANIF

NEUBAU BILDUNGSEINRICHTUNG

BauherrIn / Bauträger:	Gemeinde Anif
Architekt / Planung:	gritsch.haslwanter architekten zt gmbh
Bauphysik:	DI Graml Ziviltechnik
Haustechnik, HKL, E-Technik:	Haustechnik Scherzer GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Salzburg Wohnbau GmbH

GOLD



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT SEEKIRCHEN

NEUBAU BÜROGEBÄUDE

BauherrIn / Bauträger:	Land Salzburg Abteilung 8 – Finanz- und Vermögensverwaltung
Architekt / Planung:	ARGE DELTA SWAP: SWAP Architektur ZT GmbH
Bauphysik:	Allplan GmbH
Haustechnik, HKL, E-Technik:	Allplan GmbH

BRONZE

BRONZE



TRATTMANSPARK – HAUS A & B MATTIGHOFEN (OÖ)

NEUBAU WOHNGEBÄUDE

BauherrIn / Bauträger:	Habitat Projekte GmbH
Architekt / Planung:	Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand
Bauphysik:	DI Graml Ziviltechnik
Haustechnik, HKL, E-Technik:	EWW Anlagentechnik GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Bau und Service Hillebrand GmbH
Weitere Beteiligte:	Karres Technisches Büro Ges.m.b.H.

GOLD

GOLD

GOLD



HALLEIN BURGFRIED – HAUS 3A, 3B, 3C

NEUBAU WOHNGEBÄUDE

BauherrIn / Bauträger:	Gemeinnützige Salzburger Wohnbau-gesellschaft m.b.H. (gswb)
Architekt / Planung:	cs–architektur
Bauphysik:	IB Gappmaier
Haustechnik, HKL, E-Technik:	HTB-Plan-Haustechnik Planungs GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Bodner Bau GmbH & Co KG
Weitere Beteiligte:	Statik Ahmad ZT Bandschutz AG TB Golser

NUTZUNGSSDEKLARATION

SILBER



SONNENGARTEN LIMBERG ZELL AM SEE

BauherrIn / Bauträger:	Habitat Wohnbau GmbH Limberggarten GmbH
Architekt / Planung:	kofler architects

SILBER



WIR inHAUSer SALZBURG

BauherrIn / Bauträger:	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges. m.b.H.
Architekt / Planung:	Arch. DI Ing. Christoph Scheithauer
Bauphysik:	Bauphysik Team Zwittlinger & Staffl Engineering OG
Haustechnik, HKL, E-Technik:	TB Karbasch GmbH
Bauleitung / ÖBA:	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges. m.b.H.
Weitere Beteiligte:	Marius Consulting ZT GmbH



© Hertha Hurnaus

ARCHITEKTUR UND WOHNKONZEPTE





VORTRAG:
Markus Zilker (einszueins architektur)

ZUSAMMENFASSUNG:
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

„einszueins architektur" beschäftigt sich in ihren Projekten intensiv mit ökologischen und energieeffizienten Bauweisen sowie Partizipation im Planungsprozess und legt den Fokus auf gemeinschaftliches Bauen und gemeinschaftliche Prozesse.
Der Bausektor verursacht einen großen Teil der weltweiten CO_2-Emissionen (Zementproduktion ca. 7%) und trägt somit eine große Verantwortung in Hinblick auf die Klimaerwärmung.

Daraus resultieren zentrale Fragen für die Architektur:

- *Wie kann Planen und Bauen innerhalb der planetaren Grenzen gelingen?*
- *Wie kann unsere Arbeit zur Verringerung der Treibhausgase in der Atmosphäre beitragen?*
- *Wie können wir bestehende Ressourcen besser nutzen um zukunftsfitte Lebensräume für alle zu schaffen?*

WOHNBAU FÖRDERN – *ABER WIE?*

Die zentralen Handlungsfelder für zukunftsfähiges Bauen sind **Emissionsreduktion** UND **Ressourcenschutz** um eine zeitnahe **Klimaneutralalität** UND **Kreislauffähigkeit** zu erreichen.

Um Vorteile auch außerhalb der Systemgrenzen zu erfassen, muss der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden:

- Herstellung und Errichtung (A)
- Betrieb und Nutzung (B)
- Rückbau und Entsorgung (C)
- Vorteile und Belastungen außerhalb der Systemgrenzen (D)



Dabei muss das
Vergangene in der Gegenwart genutzt werden, und das **Gegenwärtige in der Zukunft** nutzbar gemacht werden.

Daraus resultieren folgende 3 mögliche Strategien, um ein zukunftsfähiges Bauen zu ermöglichen:





© einszueins architektur

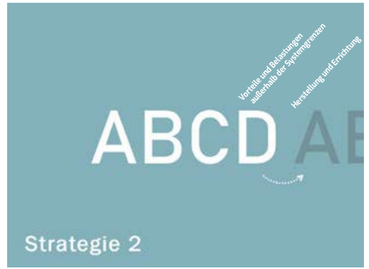


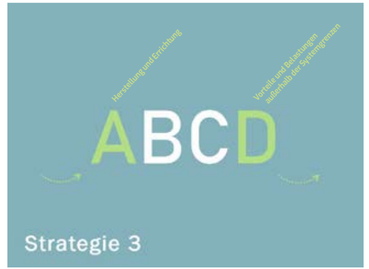
© Hertha Hurnaus



© Hertha Hurnaus







STRATEGIE 1
- Bestehende Gebäude, Bauteile und Materialien verwenden und HEUTE nutzen (z.B.: durch Bestandssanierungen, Nutzung von Sekundärbaustoffen)

STRATEGIE 2
- Zukunftsfähiges Planen bedeutet auch eine Planung von der Gegenwart in die Zukunft
- Neugebautes soll zukunftsfähig und klimaneutral gebaut und so verbaut werden, dass sie in Zukunft wiederverwendet werden können (z.B.: Materialien „ausleihen" und „zurückgegeben").

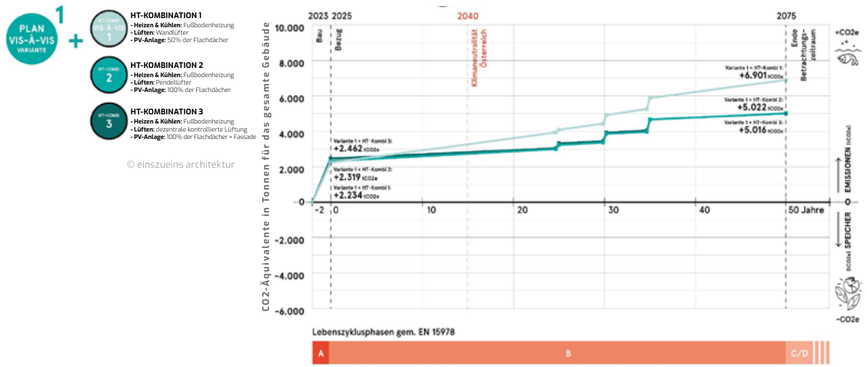
STRATEGIE 3
- Verwendung von biobasierten Baustoffen (z.B.: Holz, Strohdämmung, ...)

Anhand von drei Projekten von einszueins architektur werden folgende drei Vorschläge abgeleitet.

WOHNBAU FÖRDERN – *EMMISSIONSBASIERT!*

BEISPIEL
vis-à-vis, Wohnbau, Wien
Das Projekt vis-à-vis ist ein 8-geschossiger konstruktiver Holzbau, welcher im Rahmen des geförderten Wohnbaus partizipativ entwickelt und mit Wohnbaufördermitteln errichtet wird. Der Wohnbau wird von einszueins architektur als klimaneutrales skalierbares Demonstrationsgebäude geplant. Das gesamte Gebäude wird hinsichtlich seiner verursachten Emissionen im gesamten Lebenszyklus von der Errichtung und Nutzung bis hin zum Rückbau betrachtet. In verständlichen Grafiken, werden die verursachten Tonnen CO_2 des Gebäudes dargestellt.
Unser Handeln, WAS und WANN wir etwas tun, soll dadurch bewusst gemacht werden. „Damit wir besser verstehen können, was wir tun."
Mit Hilfe genormter und somit vergleichbarer Grafiken könnten CO_2-Emissionen von Gebäuden visualisiert werden und ein Einhalten von durch gesetzlich vorgegebenen Grenzwerten (z.B. max. CO_2 kg/m²) geprüft werden.

VARIANTE 1:
Lebenszyklusbilanz des Gebäudes



© einszueins architektur

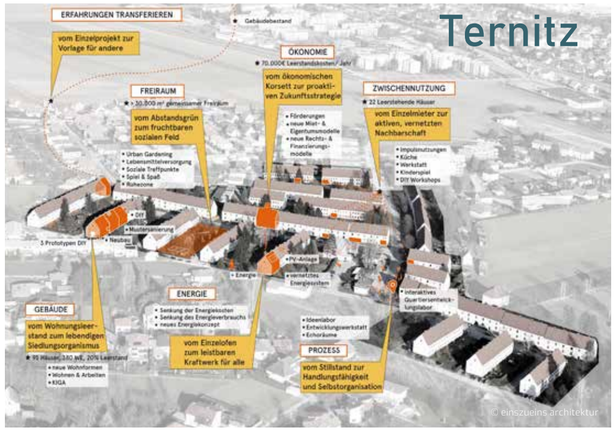
WOHNBAU FÖRDERN – *BIOBASIERT!*

BEISPIEL
Die Auenweide, 2022,
Gemeinschaftswohnprojekt,
Niederösterreich
Das Wohnprojekt „Die Auenweide" ist ein alternativ finanzierter Wohnraum, welches günstigeres Bauen ermöglicht. Eine ökologische Bauweise mit kreislauffähigen Baustoffen, das Nutzen alternativen Energiequellen und gemeinschaftlich genutzte Räume schaffen Lebensräume die qualitätsvoll, leistbar und zukunftsfähig sind.


© Hertha Hurnaus

WOHNBAU FÖRDERN – *BESTAND VOR NEUBAU!*

BEISPIEL
Transform Ternitz,
Niederösterreich
Das Projekt „Transform Ternitz" ist eine große Bestandstransformation einer ehemaligen Arbeiter:innensiedlung aus den 40er Jahren mit ca. 400 Arbeiterwohnungen. Die Siedlung weist derzeit einen hohen Wohnungsleerstand und die Notwendigkeit einer Sanierung auf. Mit Hilfe von temporärer Stadtteilarbeit, prototypischen Stadtteilsanierungen, Ersatzneubauten, sowie ein Energiesystem für das gesamte Areal soll ein lebendiges, zukunftsfähiges und resilientes Quartier entstehen.
Die Ergebnisse sollen über das Einzelprojekt hinausgehen und insgesamt für einen innovativen Umgang mit dem historischen Erbe von Arbeiter:innensiedlungen als Vorlage dienen; sowohl in der ehemaligen „Stahlstadt" Ternitz als auch darüber hinaus.



© einszueins architektur

Die Antwort auf die gestellte Frage:

Wohnbau fördern – aber wie?

lautet:

Wohnbau fördern! – aber wie!

Markus Zilker



© Christopher Mavric für BAWO

WOHNEN FÜR ALLE,
ABER WIE UMSETZEN?





VORTRAG:
Christian Beiser (BAWO / Caritas Vorarlberg)

ZUSAMMENFASSUNG:
Bernhard Gugg (SIR)



LEISTBARES WOHNEN ALS ANSATZPUNKT – VERFÜGBARKEIT UND ZUGÄNGE © BAWO

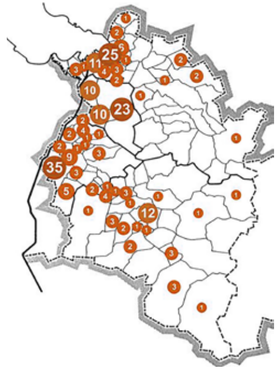
Was macht eigentlich die Wohnungslosenhilfe?
Gemeinhin wird die Wohnungslosenhilfe mit der Versorgung von Menschen in akuten Wohnversorgungskrisen assoziiert, also der Unterstützung von Menschen, die in einer Notsituation sind und keine Unterkunft haben. Angebote wie Wärmestuben, Notquartiere, Wohnheime oder Übergangsunterkünfte gehören zur Kernkompetenz, sind jedoch nicht alles, was die Wohnungslosenhilfe macht. Die Wohnungslosenhilfe setzt präventiv schon vor dem Eintreten einer Notsituation an, etwa indem sie Menschen, die von Delogierung bedroht sind, dabei unterstützt, dass sie ihre Wohnung behalten können. Und wenn nicht verhindert werden kann, dass Menschen in eine Wohnversorgungskrise kommen, geht es immer auch um eine möglichst rasche (Wieder)Herstellung der Wohnversorgung. Ein wichtiger Ansatz dabei ist das Konzept „Housing First", bei dem Menschen beim Bezug einer eigenen Wohnung intensiv begleitet werden.

In beiderlei Hinsicht – sowohl für präventive Ansätze wie für Housing First – sind die Verfügbarkeit von und Zugänge zu leistbarem Wohnen zentral.

Welche Impulse hat die BAWO in diese Richtung gesetzt?
Die BAWO (= Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe) versteht sich als österreichweit tätige Plattform von Akteur:innen im Feld der Wohnungslosenhilfe und Wohnungswirtschaft, die sich dem Ziel Wohnen für alle leistbar, dauerhaft und inklusiv zu machen verpflichtet fühlen. Wohnen für alle erfordert aus Sicht der BAWO, dass die Wohnbedarfe der am stärksten exkludierten Menschen priorisiert werden; es bedeutet, wohn- und sozialpolitische Rahmenbedingungen so zu verändern, dass weniger Menschen von Obdach- und Wohnungslosigkeit betroffen sind.

Drei Meilensteine in diese Richtung waren:

- In einem breit angelegten Prozess mit gut 50 Expert:innen aus den Feldern Wohnbau, Wohnwirtschaft, Wohn- und Sozialpolitik, Wohnrecht, Wissenschaft und Wohnungslosenhilfe hat die BAWO 2019 ein Positionspapier erarbeitet, das zahlreiche Strategien und Maßnahmen benennt, die dazu beitragen Wohnen für alle zu verwirklichen.
- Gefördert vom Sozialministerium wurde ein Jahr später (2020) ein Policy Paper vorgelegt, in dem eine konkrete Strategie entworfen wird, wie durch die Vergabe von 25.000 leistbaren, dauerhaften und inklusiven Wohnungen unter Anwendung des Housing First Ansatzes Obdachlosigkeit beendet werden kann, ohne dadurch neue Formen des prekären Wohnens zu schaffen.
- Mit dem Projekt „zuhause ankommen", wiederum unterstützt durch eine Projektförderung des Sozialministeriums, eröffnete sich der BAWO schließlich die einmalige Chance vom strategischen Planen ins operative Tun zu kommen und in sechs Bundesländern maßgebliche Impulse für Housing First zu setzen.



BAWO Wohnen für alle

REGIONALISIERUNG DES SOZIALEN NETZWERKS WOHNEN IN VORARLBERG © BAWO

Welche Akzente setzte Vorarlberg mit dem Sozialen Netzwerk Wohnen?
Das Bundesland Vorarlberg setzt bereits seit 2006 auf den Housing First Ansatz als zentrales strategisches Element in der Wohnungslosenhilfe. Das Konzept des Sozialen Netzwerks Wohnen basiert auf dem Prinzip der Re-Integration von obdach- oder wohnungslosen Menschen in das „normale" Wohnen durch Zugang zu einer gemeinnützigen Wohnung, unterstützt durch aufsuchende Sozialarbeit. Um das Gelingen zu fördern, wurde das Projekt als landesweite Kooperation aller Träger:innen der ambulanten und stationären Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe gemeinsam mit Kommunen, Wohnbauträger:innen, den Bezirkshauptmannschaften und der Landesverwaltung aufgesetzt.
Im Projektverlauf wurden jährlich cirka 12 - 18 Wohnungen vergeben. Mit Stand Ende 2022 waren 222 Wohnungen in 51 Vorarlberger Gemeinden über das Projekt vergeben worden. Die Netzwerkwohnungen sind dabei über das ganze Bundesland verteilt; man kann durchaus davon sprechen, dass die Vorarlberger Wohnungslosenhilfe durch das Projekt regionalisiert wurde.

Housing First in der Wohnbauförderung
Seit 2009 ist das Soziale Netzwerk Wohnen in der Neubauförderrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau verankert, bei jeder neu errichteten Wohnanlage kommt eine Wohnung ins Netzwerk. In der Praxis bedeutet das, dass auch in kleineren und mittleren Anlagen Netzwerkwohnungen sind, nicht nur in großen Mehrparteienhäusern. Für die Finanzierung der Eintrittskosten nehmen die Bauvereinigungen ein Finanzierungsdarlehen auf, das von den Bezirkshauptmannschaften durch ein Ausfallsdarlehen abgesichert und eine geringfügig erhöhte Miete abbezahlt wird. Durch die Betreuung durch Sozialarbeiter:innen wird sichergestellt, dass die Mieter:innen finanziell hinreichend abgesichert sind, um die Miete bezahlen können, sodass es wenig Ausfälle gibt.

Die durch das Projekt verbesserte Kooperation zwischen Wohnungslosenhilfe, Kommunen und Wohnbauträgern wirkt über das Projekt hinaus: Immer mehr Kommunen vergeben Wohnungen an Klient:innen der Wohnungslosenhilfe auch im Rahmen der regulären Vergabe und regen eine freiwillige Betreuung durch die Soziale Arbeit an. Eine zentrale Voraussetzung dafür wurde auch durch die (landesweite) Wohnungsvergaberichtlinie 2015 (aktualisiert 2021) geschaffen, welche die soziale Dringlichkeit bei der Vergabe von geförderten Wohnungen deutlich stärker gewichtet.

BAWO POSITIONSPAPIER (2019)
- Wohnen für alle, oder: Obdach- und Wohnungslosigkeit beenden
- Leistbar, oder: Genug Geld fürs Leben übrighaben
- Dauerhaft, oder: Stabil wohnen und Zeit haben, sich einzuleben
- Inklusiv, oder: Auch in schwierigen Situationen teilhaben können

BAWO POLICY PAPER (2020)
- Wohnen für alle, oder: Obdach- und Wohnungslosigkeit beenden
- Leistbar, oder: Genug Geld fürs Leben übrighaben
- Dauerhaft, oder: Stabil wohnen und Zeit haben, sich einzuleben
- Inklusiv, oder: Auch in schwierigen Situationen teilhaben können

BAWO PROJEKT „ZUHAUSE ANKOMMEN"
- Projektfinanzierung aus dem Sozialministerium
- Laufzeit von September 2021 – April 2023
- Bundesweite Koordination durch BAWO
- Operative Projektpartner:innen in sechs Bundesländern: 20 Sozialorganisationen
- Enge Zusammenarbeit mit dem GBV: 70 gemeinnützige Bauvereinigungen vergaben Wohnungen
- Bilanz: 566 gemeinnützige Wohnungen wurden vermittelt, an 1.148 vorwiegend weibliche Personen



© SIR

KONZEPTION

WOHNBAU-FÖRDERUNG NEU



VORTRAG und ZUSAMMENFASSUNG:
Patrick Lüftenegger (SIR)

AUSGANGSSITUATION

Im Zuge der ersten Regierungsklausur im Juli 2023 kam es zum Entschluss ein neues Wohnbauförderungsgesetz für Salzburg zu entwickeln, welches mit Anfang 2025 in Kraft treten soll. Die zuständige Fachabteilung 10 für Planen, Bauen und Wohnen wurde von Wohnbaulandesrat Zauner mit der Ausarbeitung einer Wohnbauförderung NEU und der Durchführung eines Stakeholder:innen-Prozesses beauftragt. Diesen Prozess begleitet und moderiert das SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen.

Im Rahmen eines vorgelagerten Strategieprozesses einer kleinen Arbeitsgruppe entwickelte sich bereits eine solide Basis für die folgenden Entwicklungsschritte. Es wurden aktuelle Herausforderungen der Wohnbaupolitik aufgelistet, Ziele einer neuen Wohnbauförderung definiert, die Stärken und Schwächen des aktuellen Systems analysiert und Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise abgeleitet.



DER VEREINBARTE ZEITPLAN © SIR



© SIR

PROBLEME

Die Herausforderungen der Wohnbaupolitik wurden in einem nächsten Schritt konkretisiert bzw. priorisiert und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stetig steigende Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte

- Kaum Flächen für leistbaren Wohnraum
- Laufend steigende Errichtungspreise
- Steigende Finanzierungskosten und strengere Vorschriften
- Historisch wenig Geld für Wohnbauförderung

- Gesellschaftlicher Wandel
- Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- Wenig Innovation am Wohnbaumarkt

DIE HERAUSFORDERUNGEN DER WOHNBAUPOLITIK © SIR



DIE DREI BAUSTEINE ALS BASIS DER NEUEN WOHNBAUFÖRDERUNG © SIR

VISION, ZIELE UND KERNAUFGABEN

Das unumstrittene Hauptziel ist demnach, die Schaffung von leistbaren Wohnraum. Um dieses Ziel zu erreichen ist die Mobilisierung von Bauland zu unterstützen, sind die geforderten Baustandards anzupassen und ist ein nachhaltiges und effizientes Finanzierungssystem zu etablieren.

Der Wohnungsmarkt ist aufgrund stetig starker Nachfrage kaum auf innovative Entwicklungen angewiesen. Über die Wohnbauförderung wurden in diesem Bereich seit jeher sehr wichtige Akzente gesetzt und sind auch künftig Anreize zu setzen. Außerdem muss die Wohnbauförderung auch künftig die Erreichung der Klimaziele unterstützen und auf Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels eingehen.

NEUES SYSTEM

Aus dieser grundsätzlichen Haltung, lassen sich drei Bausteine ableiten, welche die Basis der neuen Wohnbauförderung bilden.

NÄCHSTE SCHRITTE

Auf Basis dieser Bausteine werden im weiteren Beteiligungsprozess Details für die legistische Umsetzung erarbeitet. Zum Beispiel welche Lagekriterien sinnvoll umsetzbar sind, welche Fördersparten es geben wird, wie diese genau aussehen und wie eine Bonusförderung aussehen kann die möglichst vielen genannten Anforderungen gerecht wird.



© SIR



© SIR



© SIR


© SIR

Zusammenfassung offene Fachsessions

In drei moderierten Fachsessions der Kategorien Grundstück, Gebäude und Bonus wurden die Besucher:innen daraufhin eingeladen, Inputs für den Prozess der neuen Salzburger Wohnbauförderung beizusteuern und zu definieren, was in der neuen Wohnbauförderung gewünscht bzw. nicht gewünscht wird.



ZUSAMMENFASSUNG:
Patrick Lüftenegger (SIR)

Die nachfolgende Aufzählung ist der Versuch Hunderte von Rückmeldungen auf Post-Its und aus Einzelgesprächen kompakt zusammenzufassen. Es konnten einige zentrale Themen und Anliegen identifiziert werden:

GRUNDSTÜCK

- **Baulandmobilisierung** wird als Grundlage für die Schaffung von leistbaren Wohnraum gesehen. Neben den gesetzlichen Regelungen (Raumordnungsgesetz, Grundverkehrsgesetz, Bodenbeschaffungsgesetz) sind Förderanreize zu schaffen. Zu starke Förderung von Flächenankäufen sollten jedoch nicht getätigt werden (preistreibend), evt. aber eine Förderung der Aufschließungskosten bzw. Grundstücksnebenkosten.
- Die Anwendung von **Raumordnungsinstrumenten** (Widmungskategorie förderbarer Wohnbau, Vorbehaltsflächen, Vertragsraumordnung), sowie Lagekriterien (z.B. Hauptsiedlungsraum, ÖPNV Güteklassen) sollen als Fördervoraussetzung dienen, wobei gesetzliche Bestimmungen zu prüfen sind (z.B. Widmung FW).
- Um die Flächenversiegelung zu reduzieren, benötigt es eine intensive Förderung der **Innenentwicklung**.

→ Keine Förderung von neuen EFH-Strukturen (auch in der Baulandsicherung berücksichtigen!)

→ Eventuelle Förderung bei Rückbau von Fehlentwicklungen!?

- Unterstützung von Gemeinden bei **aktiver Bodenpolitik** → von Beratung bis zur Umsetzung. Aktive Rolle und Kapitalisierung der Land-Invest, wobei Aufgabenfelder (Baulandsicherung, Bodenbank, Projektentwicklung), Rahmenbedingungen und Zusammenhänge mit der Wohnbauförderung zu klären sind.

GEBÄUDE

- Einstiegsschwelle **am gesetzlichen Baustandard** zu orientieren wird einerseits als Erleichterung hinsichtlich Abwicklung und Baukosten gesehen, andererseits wird dabei auch ein Rückschritt bei Qualität, Barrierefreiheit und Klimaschutz befürchtet.
- **Bestand vor Neubau** als Schwerpunkt der Förderung. Fokus auf Um-/Nachnutzung, Erweiterung, Transformation, Modernisierung und Wohnraumschaffung in bestehenden Strukturen. Anreize für hohe Bebauungsdichten schaffen.
- Projektentwicklung, **Planungsprozesse** und partizipative Verfahren werden wichtiger bzw. intensiver und sollten in der Förderung abgebildet werden.
- Hohe Wohnqualitäten definieren sich zusätzlich zu den Wohnungen durch **attraktive Räume:** öffentliche/halböffentliche Bereiche, Gemeinschaftsräume, Freiräume, Balkone, Terrassen – in Förderung integrieren.
- Betrachtung von **Lebenszyklen** in der Förderung: Gebäude haben nicht nur Investitionskosten und graue Energie (Baustoffe), sondern primär entstehen Kosten bzw. CO_2 Emissionen im Betrieb.
- Ermöglichen von **Nutzungsmischungen**: Wohnen und Arbeiten/Gewerbe etc., Sockelzonen, Co-Working, Baugruppen und Sonderwohnformen.
- Entkoppelung von Wohnungen und **Stellplätzen** als wichtiges Thema bzw. Mobilität über den motorisierten Individualverkehr hinausdenken. Förderung von integrativen Mobilitätslösungen auch über die Bauplatzgrenzen hinaus ermöglichen.
- Einige Rückmeldungen gehen auch auf einzelne **Fördersparten** ein: Wünsche gehen von Forcierung von Miete und Mietkauf, über mehr Förderung von Baugruppen bis hin zu konkreten Finanzierungswünschen im Eigentum (Annuitätenzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen).

BONUS

- absolute Notwendigkeit: Beiträge zum **Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz.** Anreize für Energieeffizienz, ökologische Baustoffe und Bauweisen sind in der Wohnbauförderung maßgeblich zu berücksichtigen.
- Flexibilität in der Wohnbauförderung zur Entwicklung **neuer Wohnformen** und -konzepte in Reaktion auf gesellschaftliche Änderungen (gemeinschaftliches Wohnen, inklusives Wohnen, Wohnen im Alter, Generationenwohnen, etc.).
- **Sozialkonzepte** im Rahmen der Projektentwicklung, soziale Begleitmaßnahmen bei Um- bzw. Besiedelungsmaßnahmen, Begleitung in der Einwohnphase, Nutzungs- und Betreuungskonzepte, dauerhafte Betreuung z.B. Hausmeister bzw. „Hausbesorger neu" als Förderbestandteil berücksichtigen.
- Überschneidend mit dem Bereich „Gebäude" sind vor allem Ansätze der **Quartiersentwicklung**: nutzungsflexible Erdgeschosse bzw. Sockelzonen, aktive soziale Durchmischung und Mischung von Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten, Freiraumentwicklung und neue Mobilitätslösungen/-angebote.
- Wohnbauförderung sollte auch Raum für **Modellvorhaben und Wohnbauforschung** bieten. Entwicklung und Umsetzung von Demoprojekten, wissenschaftliche Begleitung etc.



Martin Zauner, Wolfgang Mayer, Moderator Stefan Veigl, Martina Berthold, Kay-Michael Dankl, David Egger







ROMAN HÖLLBACHER
Initiative Architektur

Die mit dem Wohnbausymposium 2023 eröffnete Diskussion über die Aufgaben eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes begrüßen wir ausdrücklich. Die Förderung muss künftig so ausgelegt sein, dass die eingesetzten Mittel über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude hinweg dem Gemeinwohl dienen. Mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes muss der Weg für die Dekarbonisierung des geförderten Wohnbau vorgegeben werden. Alles andere wäre im Hinblick auf die Nutzungsdauer eines Bauwerks eine Verschwendung von Mitteln und Ressourcen und damit eine Hypothek für die kommenden Generationen. Dies umfasst den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den CO_2-neutralen Betrieb, die deutliche Steigerung der Sanierungsrate des Bestands und den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien. Im Sinne einer Kreislaufwirtschaft ist die vollständige Recyclierbarkeit der Werkstoffe im Neu- wie auch bei der Sanierung von Bestandsbauten zu gewährleisten.



STEPHAN GRÖGER
Obmann GBV
Landesgruppe Salzburg

Der GBV – der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Salzburg und Obmann der Landesgruppe Salzburg Herr Dir. Gröger freut sich über das große Interesse und unterstützt es sehr, dass mit dem Wohnbausymposium 2023 „Wohnbau fördern – aber wie?" – neben Vorträgen auch Fachsessions zu aktuellen Wohn(bau)themen ganz besonders heuer zum wichtigen Thema „Wohnbauförderung" viele soziale und kostenrelevante Aspekte einfließen konnten und behandelt wurden.



MICHAEL STROBL
Vorsitzender der Architekt:innen – zt: Kammer Salzburg und Oberösterreich
© Wolfram Heidenberger

Der Wohnbau befindet sich in einem Korsett von hohen Kosten, Vorschriften und veralteten Förderungskriterien, die jede Form der Weiterentwicklung und Innovation verunmöglichen. Um hier vorwärtszukommen, braucht es eine Fokussierung auf die tatsächlichen Notwendigkeiten und neue gesellschaftliche Bedürfnisse.
Wir Ziviltechniker:innen stehen als unabhängige Experten und Partner dafür ein, an den wahren Kostenschrauben zu drehen und gleichzeitig die Qualität für unseren Lebensraum zu sichern.



PETRA GESCHWENDTNER
BAWO-Vorstand

6% der Menschen in Österreich waren schon einmal wohnungslos. Besonders hoch ist das Risiko bei Übergangsphasen im Leben und dort, wo Zugänge zu leistbarem Wohnen fehlen. Der geförderte Wohnbau spielt hier eine wichtige Rolle, indem er „Wohnen für alle – leistbar, dauerhaft und inklusiv" garantieren und somit Wohnversorgungskrisen verhindern kann.



JOSEF REITHOFER
Smart City,
Stadtplanung Stadt Salzburg

Das Wohnbausymposium des SIR ist eine bewährte Veranstaltung, um neue Aspekte rund um das Thema Wohnen aufzugreifen und Wissen zu vermitteln.
Die Schnittmenge zum Smart City Konzept ergibt sich, indem das Thema Wohnen in den Dimensionen Innovation, Nachhaltigkeit und Lebensqualität behandelt wird. Die Smart City ist daher gerne Kooperationspartner für dieses erfolgreiche Veranstaltungsformat.



ROLAND BRUGGER
Berufsgruppensprecher-Stellvertreter der gewerblichen Bauträger der Wirtschaftskammer Salzburg
© Martina Weiss

Das Format des Salzburger Wohnbausymposiums bietet Einblicke in die verschiedensten Bereiche der Wohnungswirtschaft. Neben spannenden Fachvorträgen war der Ausblick in Richtung Wohnbauförderung NEU von besonderem Interesse.



EDGAR ATZMANSDOFER
Arbeiterkammer Salzburg

Das Wohnbausymposium 2023 war für mich sehr informativ zum politischen Umfeld und dem Stand der neuen Salzburger Wohnbauförderung mit vielen Anregungen in den Fachsessions. Dazu passend der Fachvortrag zur Bedeutung der Wohnbauförderung und der Gemeinnützigen für leistbares Wohnen.

Wohnbau-Symposium 2023

Zusammenfassung und Ergebnisse

IMPRESSUM:
Nachlese zum Wohnbausymposium „Wohnbau fördern – aber wie?" vom 18. Oktober 2023
HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH
Die Verfasser sind jeweils für den Inhalt ihrer Beiträge verantwortlich.
Akademische Titel der Autoren wurden nicht angeführt.
REDAKTIONELLE BEARBEITUNG: Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)
LAYOUT: Graphik-Design Ingrid Imser
DRUCK: druck.at

Jänner 2024