



BAUKULTURKOMPASS NR. 10

## Mehrwert

erschienen im Sommer 2024

## Bodenverbrauch Da muss Gras drüber wachsen!

AUTOR:IN  
**DI Anne Wübben MSc**

TITEL  
**Ausblick: Best practice Beispiele  
und Steuerungsmaßnahmen**

Der Baukulturkompass ist ein Produkt von





# Das Rote Wien

Das Rote Wien der Zwischenkriegszeit stellt ein einzigartiges gesellschaftspolitisches Experiment dar, das von der Gesundheits- und Sozialpolitik über die Kultur- und Bildungspolitik bis zum sozialen Wohnbau reicht.

Die Wohnsituation in Wien nach dem Ersten Weltkrieg war katastrophal. Bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert bestimmten Massenquartiere und desaströse hygienische Zustände den Alltag vieler Menschen. Um es mit den gewaltigen Herausforderungen der Nachkriegsjahre aufzunehmen, entwickelte die sozialdemokratische Wiener Stadtregierung ein Wohnbauprogramm zur Schaffung von gemeindeeigenen Wohnanlagen.

Unter Finanzstadtrat Hugo Breitner wurde eine Reihe von „Luxussteuern“ eingeführt: Darunter die Wertzuwachsabgabe (1919), die Wertzuwächse bei Verkäufen von Häusern oder Grundstücken besteuerte, und insbesondere die Wohnbausteuer (1923), die Mieteinnahmen besteuerte. Diese stark progressiv gestaffelten Steuern finanzierten einerseits das öffentliche Wohnbauprogramm und machten andererseits eine Ausbeutung von Wohnraum zunehmend unrentabel. Damit wurde auch die Grundstückspekulation zum Erliegen gebracht, was wiederum zu sinkenden Grundstückspreisen führte.

Die großzügigen Anlagen verfügten über Innenhöfe, die mindestens 50 % der Grundstücksflächen ausmachten und ausreichend Licht, Belüftung und Bewegungsraum boten. Darüber hinaus sorgten gemeinschaftliche Einrichtungen – wie Waschküchen, Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Fürsorge- und Gesundheitseinrichtungen etc. – für eine umfassende Infrastruktur innerhalb der Wohnanlagen.

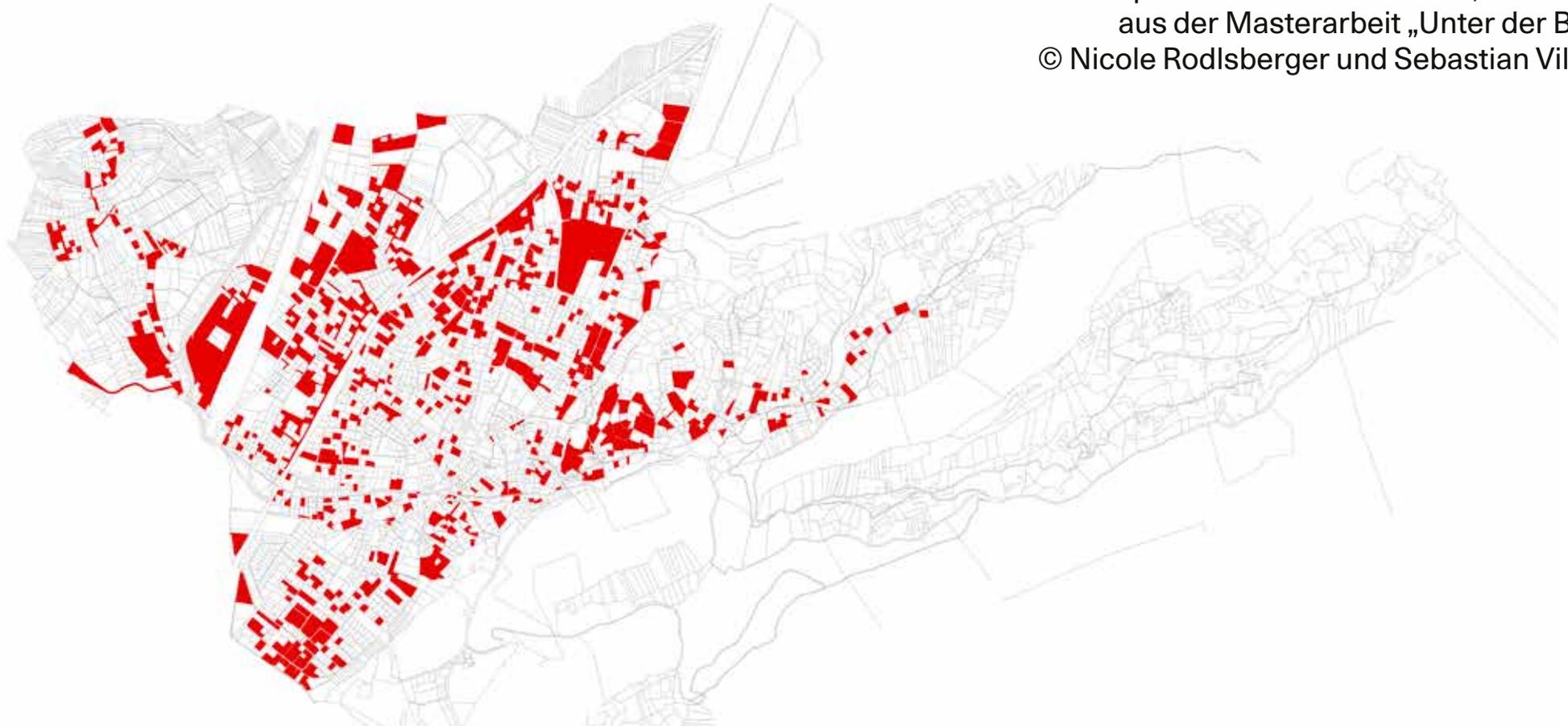
✱)

# Das Rote Wien



# Alterlaa - das gestapelte Einfamilienhaus

Baulandreserven, welche zur Nachverdichtung  
(Innenentwicklung) genutzt werden könnten.  
Am Beispiel der Gemeinde Götzis, Vorarlberg,  
aus der Masterarbeit „Unter der Bahn“  
© Nicole Rodlsberger und Sebastian Vilanek



# Nachverdichtung

## Nachverdichtung „Unter der Bahn“

Wenn, wie in Vorarlberg, der Raum stark begrenzt ist, braucht es neue Ideen. Nicole Rodlsberger und Sebastian Vilanek haben ihre Masterarbeit zur Nachverdichtung einer bestehenden Einfamilienhaus-siedlung in Götzis erarbeitet. Dieses Projekt beweist, dass Nachverdichtung unter Einbeziehung der indi-viduellen Lebenssituationen und im Kontext von Privatbesitz sowohl Herausforderung als auch Chance darstellt.

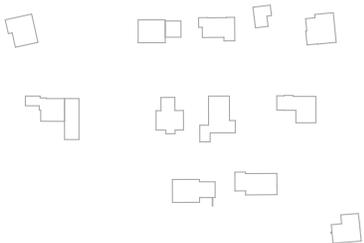
Die Häuser der Siedlung sind teilweise in die Jahre gekommen, die Kinder ausgezogen und so macht sich langsam Vereinsamung und Überlastung im Haushalt bemerkbar, neben den drückenden Erhaltungskosten. Die Entwürfe entstanden in vielen Gesprächen mit den Bewohner\*innen, wobei der hier statt- findende Generationenwechsel die Chance für ein Umdenken erhöht. Von den Vorschlägen zur Verdich- tung konnten die Besitzer\*innen der Variante der Blockrandbebauung am meisten abgewinnen, da hier der große gemeinsame Garten erhalten bliebe.

Warum soll ich mein Grundstück mit jemandem teilen? Die Masterarbeit zeigt auf, wie Nachverdichtung in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen zu einer Verringerung der relativen Baukosten pro Quadrat- meter Wohnfläche führt, die soziale Vereinsamung hemmen und auf individuelle Bedürfnisse, wie Barrie- refreiheit oder Anpassung der Wohnungsgröße, eingehen kann. Der Druck auf die Gemeinde, Grünland umzuwidmen, wird reduziert und neue Einwohner\*innen bringen der Kommune Geld.

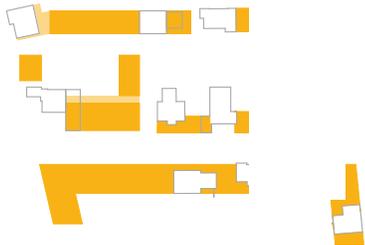
✘)

# Nachverdichtung

Strukturgefüge Bestand



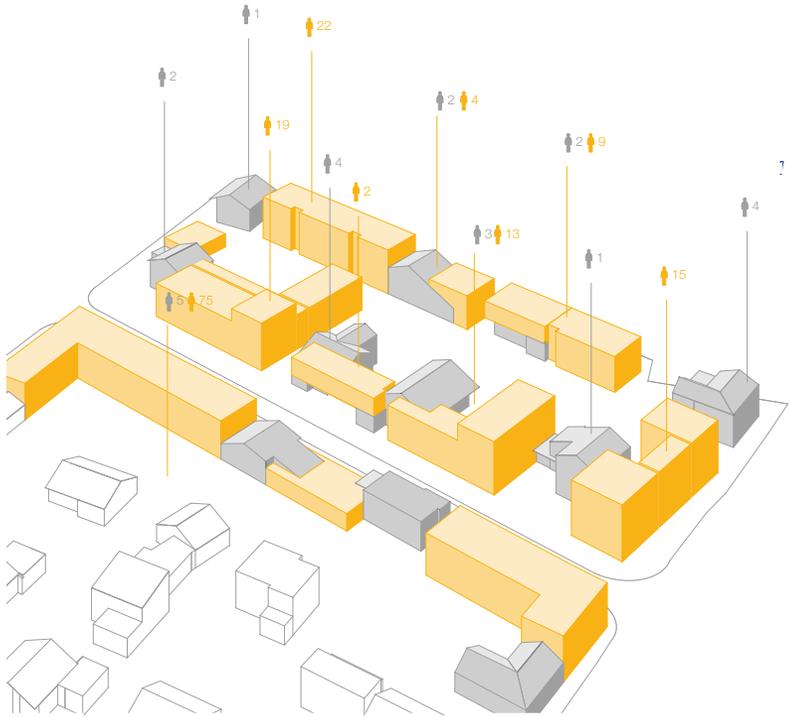
Strukturgefüge Neu



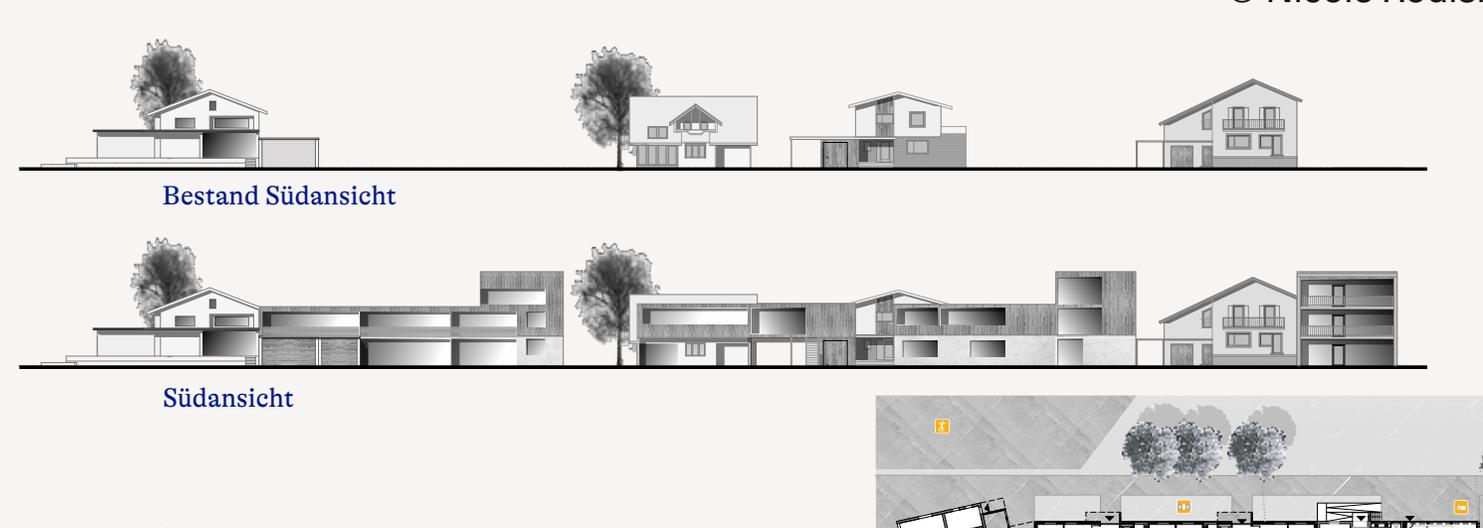
Halböffentliche Freiflächen



Private Freiflächen



# Nachverdichtung



# Nachverdichtung



Bestandsnutzung - [www.dorfschmiede.at](http://www.dorfschmiede.at)  
Das Herz der Genossenschaft ist der Gutensteinerhof,  
der zu einem Veranstaltungs-, Wohn- und Arbeitsort  
ausgebaut wurde.

„Wenn wir das Leben in unseren Dörfern zukunfts  
fähig und nachhaltig gestalten wollen, müssen wir für  
eine gute Vernetzung und eine gemeinsame Ressour-  
cennutzung sorgen. Dafür sind Zentren wichtig, an  
denen man Treffpunkte schafft, Verbindungen knüpft  
und die Potentiale in der Region vernetzt. Es sind so  
viele Schätze vorhanden! Genau dafür haben wir die  
Dorfschmiede gegründet und freuen uns über die  
vielen Synergien und Projekte, die sich schon erge-  
ben haben!“ (Gründerin Theresa Mai)



# Bestandsnutzung



Bestandsnutzung - [www.dorfschmiede.at](http://www.dorfschmiede.at)  
Durch die Initiative der Dorfschmiede konnten mehrere Betriebe in der Region angesiedelt werden, beispielsweise die Verwurzelt Gemüse Gärtnerei.  
Insgesamt entstanden über 60 Arbeitsplätze und Gutenstein freut sich über 35 neue Einwohner\*innen.  
Foto: © Wohnwagon



# Bestandsnutzung

- Rasche Erarbeitung der **Bodenschutzstrategie** (Umsetzung des 2,5-ha-Ziels 2030)
- **Zielwerte** für max. Flächennutzung in den Raumplanungsgesetzen der Bundesländer
- Finanzielle Anreizsysteme für die **Revitalisierung leerstehender Immobilien**
- Österreichweite **Leerstands-Datenbank** und Einführung einer Leerstandsabgabe
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**: Baulandwidmungen sollen nur noch dann genehmigt werden, wenn die betreffende Gemeinde nachweisen kann, dass keine Flächen innerhalb der Stadt und keine Leerstände verfügbar sind.
- Vermehrtes Bauen **in die Höhe** und in die Tiefe
- **Ausbau des öffentlichen Verkehrs**, da dieser weniger Fläche in Anspruch nimmt, als das Straßennetz
- Neues Wirtschaftsdenken: Berücksichtigung des **Naturkapitals Boden** in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung
- Gesetzlicher Schutz **wertvoller landwirtschaftlicher Flächen** vor Verbauung

## Lösungsansätze

- Umgang mit Zweitwohnsitzen
- Bundesraumordnung
- Geförderter Wohnbau
- Mindestdichten
- Regulierung der Einkaufszentren
- Städtebauliche Verträge
- Aufsichtsbehördliche Genehmigung
- Rückwidmungen von Baulandüberhang
- Baulandumlegung
- Bodenschutz
- Städtebauförderung

- gibt es schon länger, aber vielleicht wissen es nicht alle..
- was es noch nicht überall gibt, aber vielleicht sollte...
- was es noch nicht gibt, aber worüber wir reden müssen...

## gesetzliche Maßnahmen - Forderungen