



! Roman Höllbacher, künstlerischer Leiter der Initiative Architektur, eröffnet die Podiumsdiskussion.

Wohnbauförderung und die Zukunft der Menschheit

Der Frage, wie mehr Wohnungen zu erschwinglichen Preisen gebaut werden können und gleichzeitig qualitätsvolle Architektur umgesetzt werden kann, ging das Podium im Architekturhaus der Initiative Architektur in Salzburg nach. Hauptproblem ist der Mangel an Bauland für geförderten Wohnbau. Wohnbaulandesrätin Klambauer will mehr Grundstücke mobilisieren. Nachverdichtung, Sanierung und neue Wohnformen wurden als weitere Auswege erörtert.

Seit rund eineinhalb Jahren ist die neue Salzburger Landesregierung im Amt. Die gebürtige Wienerin und NEOS-Politikerin Andrea Klambauer dirigiert dort seither als Landesrätin die Bereiche Wohnbau, Familien, Wissenschaft, Frauen und Integration. Für den Wohnbau hat sie sich einiges vorgenommen: Heuer noch und nächstes Jahr soll es neben einem Mietensenkungsprogramm eine Änderung im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz geben. Mit aktiver Bodenpolitik will Klambauer weg von der Häuslbauerförderung und hin zur Bereitstellung von Grundstücken und Förderung von mehrgeschoßigen Wohnbauten. Denn das Problem ist virulent: Es fehlt, nicht nur in Salzburg, sondern österreichweit, an Bauland, sodass nicht einmal die vorhandenen Wohnbaufördermittel ausgeschöpft werden können. 2018 wurden bundesweit nur noch rund 2,1 Milliarden an Wohnbaufördermitteln ausgeschüttet, im Vergleich zu drei Milliarden im Jahr 2010.

Das ist auch ein Problem für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Wie Christian Wintersteller, Direktor der Salzburger Wohnbaugesellschaft gswb und Obmann des Salzburger Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, erläuterte, verfügen die Gemeinnützigen im Unterschied zu früher aus Mangel an Angebot am Markt über keinerlei Grundstücksreserven mehr. Das habe unter anderem zur Folge, dass verschobene Projekte nicht durch andere kompensiert werden können und damit das von der Wohnbauförderung vorgesehene

Volumen an Wohnungsneubauten nicht erreicht werden könne. Die aufgrund der guten Konjunktur stark gestiegenen Baukosten sowie die Normenflut täten ein Übriges, um den gemeinnützigen Wohnbau nicht mehr finanzierbar zu machen, so Wintersteller.

Die Schwierigkeit, ein Wohnbauvorhaben zu realisieren, bestätigte auch Carsten

Das Podium v. l. n. r.: Gunther Graupner, Christian Wintersteller, Andrea Klambauer, Raimund Gutmann, Reinhold Lindner (Moderator), Carsten Innerhofer



Roland Kanfer

© Alle Bilder: Verlag Holzhausen. Fotograf: Michael Namberger



Das im September 2018 eröffnete Architekturhaus Salzburg in der Riedenburg

Innerhofer, stellvertretender Vorsitzender der Architektensektion in der Salzburger Ziviltechnikerammer. Neben den steigenden Baupreisen macht er auch den Mangel an Nachwuchs im Handwerk als eine der Ursachen aus. Um zu mehr Wohnraum bei fehlenden Grundstücken zu kommen, plädierte der Architekt für die Nachverdichtung. Auch wenn sie von den Menschen als bedrohlich empfunden werde, würden Quartiere mit hoher Dichte, in denen Mischnutzungen zu finden sind, wie es sie in der Gründerzeit und im Mittelalter gab, sehr gut funktionieren, meinte Innerhofer. Um die in den Gemeinden vorhandenen Flächen für den Wohnbau zu mobilisieren, müssten die Gemeinden eigentlich nur das vorhandene Raumordnungsgesetz ausnützen, meinten Innerhofer und Klambauer unisono.

Einen weiteren Ausweg aus der Wohnbaukrise skizzierte Gunther Graupner vom Salzburger Kompetenzzentrum Bauforschung. Er plädierte dafür, den Gebäudebestand in den Ortskernen zu sanieren, anstatt diese verweisen zu lassen und dafür an den Ortsrändern neu zu bauen. Als Beispiel führte Graupner ein Altstadtthaus in Hallein an, das mittels Bauteilaktivierung der Außenwände „vom Alt- zum Wohnraum“ geworden sei. Zugleich kritisierte der Baufachmann den Umstand, dass diese Art von Bauteilaktivierung im Bestand mit dem derzeitigen Energieausweis nicht abbildbar sei. Landesrätin Klambauer konzidierte hier Änderungsbedarf.

Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten

Einen Weg zu leistbarem und zugleich qualitativ hochwertigem Wohnbau sieht der Leiter der wohnbund:consult Raimund Gutmann in neuen Wohnformen. „Hören wir auf, in klassischen Wohnbaukategorien zu denken!“ Gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppen, junges Wohnen – diese Formen müssten aus der elitären Nische und in die Normalität geholt werden, so Gutmann. Ein gemeinschaftlich entwickelter Wohnbau biete nämlich die gleichen Qualitäten wie ein Einfamilienhaus, ohne dessen Nachteile wie hohe Erschließungskosten und hohen Flächenverbrauch. Deshalb sei die Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten eine notwendige Maßnahme, ebenso wie Besiedlungs- und Qualitätsmanagement sowie soziale Teilhabe im Wohnbau, die in Wien gang und gäbe sind. Das sei die Zukunft der Menschheit, zeigte sich der Wohnforscher überzeugt. •

Angeregte Diskussionen und Gespräche



Graupner (li.), Wintersteller (oben); Lindner, Innerhofer (unten)



Andrea Klambauer, Raimund Gutmann



Veranstalter:

ARCHITEKTUR JOURNAL
WETTBEWERBE
DAS MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

HOLZHAUSEN
Der Verlag

Kooperationspartner:

BAU!MASSIV!