

BAUBOOM TROTZ LEER- STAND

Über den Wert von
Nachhaltigkeit im Städtebau



8. Dezember 2015
Doris Pollet-Kammerlander,
Heinz Rosmann, Erika Thümmel

„...sie ham uns a Haus herbaut...“

hat Arik Brauer bereits Anfang der siebziger Jahre gesungen. Inzwischen wird gebaut als ob es kein Morgen gäbe. Jede kleinste Lücke, Lagen direkt an den stark befahrenen Einfahrtsstraßen und Kreuzungen, Baulücken in den Altstadt-Schutzzonen, in Villenviertel und Gründerzeit-Häuserblöcken wird ausgenutzt – wie es scheint bleibt nichts verschont von massiven Baumaßnahmen, die weder Rücksicht nehmen auf das Stadtbild, auf Kubatur und Gebäudehöhen in der Nachbarschaft noch auf die Erhaltung bzw. Schaffung von Grünraum.

Kapitalanlage und Rendite

In den vergangenen Jahren ist Wohnbau und folglich auch Städtebau zusehends privaten Investoren überlassen worden, für die andere Wertmaßstäbe und Kriterien gelten als im geförderten Wohnbau.

Ihnen geht es nicht um leistbaren und qualitativ vollen Wohnbau, sondern um Kapitalanlage und Rendite. Es entstehen Wohnungen auf teils kleinsten Grundstücksflächen und schlechten Lagen, die sich nicht nach den Bedürfnissen von Familien und Kindern richten, und deren Kauf- oder Mietkosten die Möglichkeiten der Durchschnittsverdiener/innen bei weitem überschreiten. Der Grünraum beschränkt sich nur zu oft auf eine kleine Rasenfläche – mehr wäre aufgrund der durchgehenden Versiegelung der Grundstücksfläche gar nicht möglich.

Qualität geht verloren

Dabei geht die Wohnqualität verloren. Zahlreiche Studien der Wohnbauforschung belegen wie wichtig das Wohnumfeld - qualitätsvolle Stadträume, ausreichende Grünräume und die Erreichbarkeit von Spiel- und Erholungsräumen, öffentlichen Verkehrs- und Sozialeinrichtungen sowie Besonnung und Lärmschutz - für die Wohnzufriedenheit ist.

Wohnbaugeförderte Wohnungen unterliegen zur Sicherung der Wohnqualität viel strengeren Überprüfungs-kriterien als der privat finanzierte Wohnbau.

Leerstand

Zu hohe Preise und zu wenig Bedarfsorientiertheit lassen ein hohes Maß an Leerstand in neu errichteten Wohnquartieren entstehen (nach Schätzungen sind es bis ca. 40 Prozent!). Viele dieser Wohnungen sind zwar größtenteils als Anlegerwohnungen verkauft, stehen aber dennoch leer, denn die versprochene Vermietbarkeit und Rendite sind zusehends schwerer zu erreichen.

In keinem anderen Land Europas wird so viel fruchtbarer Boden verbaut und zerstört wie in Österreich – denn was einmal gebaut ist bleibt für die nächsten 50 bis 100 Jahre bestehen, wie auch immer die Nutzung aussieht.



Abb. 1, 2, 3: Waltendorfer Hauptstraße, 2015



Abb. 4: Rosenberggürtel, 2015

Wir brauchen mehr Wohnraum – aber was wird gebaut?

Tatsache ist: Es wird der letzte Flecken freier Fläche zugepflastert und Lücken werden rücksichtslos gefüllt – **Gestaltung und Wohnqualität spielen dabei eine untergeordnete Rolle;**

In Wettbewerbs- und Bieterverfahren werden die **Bodenpreise in exorbitante Höhen** getrieben; die Folgen: Die Wohnungen werden entsprechend teurer.

Die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** und die Lage der Grundstücke scheinen bei Anlegerprojekten keine Rolle zu spielen. Gibt es für größere Baulandflächen meist mittels eines Bebauungsplanes eine Mindestanforderung an Qualitätssicherung, kann auf kleineren verhältnismäßig teuren Grundstücken **beinahe alles gebaut werden, was die rechtlichen Rahmenbedingungen samt Ausnahmeregelungen hergeben.**

Inzwischen gibt es **unzählige private Immobilienfirmen** am freien Markt, die Wohnprojekte und vorzugsweise sog. Vorsorge- und Anlegerwohnungen errichten.

Angeboten werden Wohnprojekte mit klangvollen Namen – Rosenhöfe, Eggenberge, Golden Skin, Sunvillage, usf. - die wenig mit den so geschaffenen Phantasiebildern und der Realität der Wohnumgebung zu tun haben.

Finanziert werden diese Vorhaben durch **Banken und Investmentfonds**, die nach der Finanzkrise nun zur angeblich sicheren Anlage in Wohnungen – sog. Vorsorgewohnungen – raten.

Wohnungen sollen also mehr und mehr das Kriterium eines erfolgreichen Investments erfüllen; dafür wird auch mit Komplettlösungen geworben, wie der Finanzierung (durch Bankkredite), Steuerbegünstigung, Vermietung und Bewirtschaftung/Hausverwaltung.



Abb. 5: Peterstalngasse, 2015



Abb. 6: Plüddemanngasse, 2015

Vorsorge- wohnungen?

Das **Modell der sog. Vorsorgewohnungen d.h. Anlegerwohnungen**, ist schnell erklärt: Es sind Wohnungen, die von privaten Investoren zum Zweck der Vermietung gekauft werden; das Wichtigste ist, dass Vorsorgewohnungen de facto umsatzsteuerfrei erworben werden können – in der Anschaffung also bereits günstiger sind als Wohnungen, die zur Eigennutzung gekauft werden. Zudem können alle mit der Wohnung in Zusammenhang stehenden Kosten – Werbungskosten, d.s. Kreditzinsen und Abnutzungsbeträge – jährlich als steuerliche Verluste von der Steuer abgesetzt werden. Dafür empfiehlt sich, die Wohnung überwiegend mit Fremdkapital (Krediten) zu finanzieren – denn je höher der Fremdkapitalanteil, desto höher die Steuerersparnis (Absetzbarkeit von Werbungskosten) und desto höher die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Versprochen werden gesicherte Einkünfte durch Vermietung und eine beständige Wertentwicklung der Immobilie.

Zugespißt ausgedrückt, finanziert der Staat durch die Steuererleichterungen beim Modell der sog. Vorsorgewohnungen einen hohen Anteil an Leerstand, und trägt so mit dazu bei, dass **Boden mehr und mehr am Bedarf vorbei verbaut und versiegelt** wird.

Gebaut wird fast ausschließlich direkt an den Straßenrand bzw. Gehsteig **an stark frequentierten Straßenzügen**, ohne entsprechende Bepflanzung, ohne Lärm- und Staubschutz.

Die Wohnungsgrößen sind meist auf ein bis zwei Personen ausgerichtet, also im Schnitt zwischen 50 und 60m² groß – Finanzspezialisten haben beim Tüfteln herausgefunden, dass dann **die Rendite am größten** ist.



Abb. 7: Petersgasse, 2015



Abb. 8: St. Peter Hauptstraße, 2015

Abb. 9: St. Peter Hauptstraße/Brucknerstraße, 2015



Qualitäts- ansprüche

Frei finanzierte Wohnungen unterliegen keinen Vorgaben was die Qualität der Bauausführung betrifft und erfüllen somit in der Regel auch keine über das Baugesetz hinausreichende Vorgaben und keine besonderen Qualitätsansprüche. Oft wird äußerst billig gebaut, um so Kosten, die woanders entstanden sind (wie beim Kauf der Grundstücke oder durch die Kreditfinanzierung) zu kompensieren.

Angepriesen werden aber: „Luxusimmobilie, First Class, Wohnen mit dem gewissen Extra, Topwohnungen, exklusives Wohnen...“, um so **potentielle Anleger und Mieter zu überzeugen**.



Abb. 10: Bahnhofsgürtel/Friedhofsgasse, 2015



Abb. 10: Das sog. „Palais Rosenberg“ in der Rosenberggasse/Körblergasse mit erkennbarem Leerstand, 2015



Abb. 10: Die in Bau befindlichen „Eggenberge“ in der Alten Poststraße/Georgigasse, 2015

Dass es auch Beispiele für modernen Wohnbau mit guter Lebensqualität für die Bewohner/innen gibt, sollen die folgenden zwei Beispiele illustrieren:



Abb. 12: Ausreichend Grünraum im Rondogebäude Marienplatz, 2015



Abb. 13: Großzügige Wohnanlage in der Heinrichstraße/Herderstraße, 2015

Für wen wird gebaut?

Alle Bevölkerungsprognosen und Studien bestätigen, dass Agglomerationen wie der **Großraum Graz und Umgebung weiter wachsen werden**; wie hoch genau der Zuwachs sein wird, lässt sich nicht mit Bestimmtheit sagen. Politik und Verwaltung sollten sich die Frage stellen, wer die Menschen sind, die sich vermehrt in Graz niederlassen bzw. was ihre Wohnbedürfnisse ausmacht.

Wer in Graz eine frei finanzierte Wohnung kaufen oder mieten will, muss tief in die Tasche greifen: Im Schnitt kostet eine Wohnung mehr als 250.000 Euro. Innerhalb von acht Jahren ist der Kaufpreis für eine Wohnung in Graz um 42 Prozent, der Mietpreis um 32 Prozent angestiegen.

Entsprechend den Angeboten und Inseraten liegen die Kaufpreise aktuell je nach Lage des Objektes zwischen **3.000 - 5.000€ pro m²**; die Mietpreise bewegen sich zwischen 500 - 600€ für ca. 50m² und zwischen 800 und 900€ für ca 70m².

Experten schätzen, dass der Grazer Immobilienmarkt bei Neubauwohnungen das **Preishochplateau** erreicht hat und, dass das Luxussegment schwächelt und viele Penthouse-Wohnungen keinen Käufer mehr finden.

Abb. 14-17: Hinweise auf zu mietende oder zu kaufende Objekte finden sich im gesamten Stadtraum, 2015



Leistbare und qualitätsvolle Wohnungen

Bis 2002 wurden noch zwei Drittel des mehrgeschossigen Neubaus in Österreich mit **öffentlichen Förderungen** errichtet; heute sind es nur mehr circa 40%. Errichtet werden diese Wohnungen überwiegend von Gemeinden und/oder Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. **Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften** unterliegen einem speziellen Bundesgesetz, das den Nutzen für die Gemeinschaft - und nicht eine Gewinnmaximierung - verpflichtend in den Vordergrund stellt; Gewinne, die nur eingeschränkt gemacht werden dürfen, müssen wieder in Wohnbaumaßnahmen fließen. Die steirische Wohnbauförderung hat sich den bedarfsgerechten und leistbaren Wohnraum zum Ziel gesetzt, wobei **Ökologie und Wohnqualität** von besonderer Bedeutung sind.

Auch gesellschaftliche und **soziale Kriterien** spielen eine wichtige Rolle: Es muss auf die Bedürfnisse von Kindern, behinderten und alten Menschen Bedacht genommen werden. Qualität, Ökologie und soziale Kriterien haben ihren Preis: Um diese Ziele zu erreichen, gibt es in der Zwischenzeit viele Vorgaben und gesetzliche Bestimmungen, die wohnbaugeforderten Wohnraum in den Errichtungskosten oft teuer werden lassen. Die **Wohnbauförderung** federt dabei Kosten für einzelne Mieter/innen oder Käufer/innen durch eine Subjektförderung ab.

Im Rahmen des wohnbaugeforderten Wohnens wird **bedarfsgerecht** gebaut: Die Wohnungsgrößen sind mehrheitlich für Familien mit Kindern ausgerichtet, ebenso die ausreichenden Frei- und Grünflächen als Treffpunkt für Jung und Alt. Neue und mit öffentlicher Förderung errichtete Wohnanlagen reagieren auf das Schutzbedürfnis der Bewohner/innen vor negativen Einflüssen, wie Straßenlärm und Staub und berücksichtigen die Gestaltung des Wohnumfeldes durch **großräumige Bepflanzungen**.

Seit den 1970iger Jahren werden aufgrund zahlreicher soziologischer Untersuchungen und negativer Erfahrungen Wohnhochhäuser von der Wohnbauförderung ausgenommen. Die Wohnanlagen haben sich in das Umfeld zu integrieren und die Gebäudehöhen an der umliegenden Bebauung zu orientieren. Das führte zu vielen qualitätsvollen Wohnprojekten (Modell Steiermark), die Graz und die Steiermark weit über Österreich hinaus als beispielgebend für die Architekturentwicklung bekannt machten.



Abb. 18 u. 19, Wohnanlage Hirtenkloster/Wienerstraße mit großzügiger räumlicher Wirkung, ausreichend Grünflächen und Kinderspielplatz, 2015



Abb. 20: Bing Maps Luftbild der Arlandgründe-Siedlung



Abb. 21: Hochwertige Grünanlagen, Eisteichsiedlung, 2015

Leere Wohnungen

Es wird zu viel und am Bedarf vorbei gebaut.

Die Folge: Es stehen mehr und mehr Wohnungen frei, weil das Modell der sog. Vorsorgewohnung auf Dauer nicht so wie angenommen funktioniert. Die Wohnungen sind zu teuer und meist an unattraktiven Standorten.

Laut Umweltbundesamt gibt es in **Österreich ca. 50.000 leerstehende Wohn- und Geschäftsimmobilien.**

In Wien stehen ca. 10.000 nutzbare Wohnungen im Bereich der Privatwohnungen definitiv leer. Laut einer Erhebung der MA 50 im Sommer 2015 stehen außerdem etwa 25.000 Wohnungen zwischen drei Wochen und zweieinhalb Jahre durch Umzug und Wohnungssuche leer.

In Salzburg sind etwa 5.000 Wohnungen unbewohnt – wobei der Anteil an leerstehenden Wohnungen in Gebäuden, die in den 1960er – 1980er Jahren errichtet wurden, relativ hoch ist, so das Salzburger Institut für Raumordnung (SIR) 2015.

Warum die Wohnungen leer stehen hat viele Gründe: Die Wohnung als Geldanlage, keine „Scherereien“ mit Mietern haben wollen, andere lassen die Wohnungen leer stehen, weil ihnen eine Vermietung rechtlich und steuermäßig zu komplex ist, manche Wohnungen lassen sich nicht (mehr) vermieten....

In Graz sprechen Insider **von ca. 40% Leerstand** im Bereich der neugebauten Privatwohnungen. Eine offizielle Erhebung über leerstehende Wohnungen und Gebäude gibt es nicht, offensichtlich will man gar nicht wissen, wie viele Objekte leer stehen, um nicht am Image der wachsenden Stadt zu kratzen.

Leerstand verursacht Kosten für die Allgemeinheit: Infrastruktur (Kanal, Wasser, Fernwärme, Straßen usw.), die für ein Bauvorhaben geschaffen wurden, werden nur zum Teil genutzt und durch Gebühren bezahlt. Der Ausfall geht auf Kosten aller. Wenn durch mangelnde Nutzung bestehender Wohnungen zusätzliche Projekte erforderlich werden, dann verursachen diese volkswirtschaftlich unvernünftige Kosten für die Infrastruktur und in der Folge weiteren Leerstand.

Leerstand erzeugt nicht nur ökonomisch negative Folgen, auch aus ökologischen Gründen sollte **Leerstand als bestehende Wohn-Ressource** genutzt werden. In einer Diplomarbeit mit dem Titel „Vom Leerstand zur Ressource“ (Graz, 2012) wurden allein im Bezirk Lend rund 105.000 Quadratmeter ungenutzte Wohnräume, Industrieanlagen und Freiflächen identifiziert.



Abb. 22: ein seit circa einem Jahr leerstehendes Haus in der Eggenberger Straße, 2015



Abb. 23, 24, 25: Hinweise auf Wohnungs-Leerstand in Alt- u. Neubauten

Städtebauliche und klimatische Folgen

Österreich ist Europameister im **Bodenverbrauch**. In keinem anderen Land Europas wird so viel fruchtbarer Boden verbaut und zerstört. Der Baudruck der Investoren auf die Politik ist enorm: Täglich wird eine Fläche von 20 Hektar für Wohnbau und Straßen verbaut und versiegelt, das entspricht etwa 30 Fußballfeldern. Einmal durch Versiegelung zerstört, lässt sich ein Boden nicht mehr so einfach „wiederherstellen“. Eine Entsiegelung ist kostspielig und zeitaufwendig: 1 Zentimeter Humus benötigt laut Umweltbundesamt 100 – 200 Jahre.

Der derzeit ungezügelte Flächenverbrauch führt nicht nur zu einem dauerhaften Verlust biologisch wertvollen Bodens, sondern er wird auch seiner vielfältigen Funktionen beraubt. Aber gerade diese Funktionen wären für eine stark belastete Stadt wie Graz von größter Wichtigkeit.

Böden sind wichtige Wasserspeicher. Durch intensive Bebauung und Versiegelung gehen Wasserspeicher verloren. Hochwasser- und Überschwemmungsschäden nehmen zu, denn 1 Hektar funktioneller Boden kann bis zu 2000 m³ Wasser speichern. Versiegelte Flächen verhindern so die Wasserversickerung und erhöhen das Hochwasserrisiko.

Böden binden Staubpartikel. Die Luftverschmutzung in der Feinstaub-Hochburg Graz überschreitet alle Grenzen - so ist bereits im ersten Quartal 2015 in Graz der Feinstaub-Jahresgrenzwert überschritten worden – erhöht das Krankheitsrisiko und verkürzt die durchschnittliche Lebenserwartung um 8,6 Monate.

Böden senken den Temperaturanstieg. Nach allen wissenschaftlichen Studien der letzten Jahre ist Österreich – und dabei der Grazer Raum – besonders vom **Klimawandel betroffen**. Versiegelte Flächen erhöhen die Hitzeeffekte und verändern das Mikroklima negativ. Die Folge sind mehr Hitzetage pro Jahr und eine große Belastung v.a. für ältere Menschen.

Bei Neuverbauungen werden Grundstücke zunächst einmal großflächig leergeräumt, d.h. **große und alte Bäume** wie Büsche werden gefällt, um das Investitionsvolumen maximal auszunutzen. Tiefgaragen werden großräumig errichtet, so dass kaum natürlicher Boden für ausreichende Nachpflanzungen bestehen bleibt; kleinwüchsige Ali-

bäume können Sauerstoffproduktion, Schallreduktion, Kühlung und Speicherung von Oberflächenwasser nicht gewährleisten oder absichern.

Mangelhafter Grünraum ist oft die Folge von **Nachverdichtung auf dafür zu kleinen Grundstücken** im Stadtgebiet; sie gewährleisten als Lückenfüller keine ausreichenden unverbauten Grünflächen. D.h. Nachverdichtung sollte im Stadtgebiet nur auf größeren Grundflächen zugelassen werden.

Folgen des Klimawandels könnten aber durch **Maßnahmen im Städtebau** deutlich gemildert werden – durch ausreichende Begrünung und Baumpflanzungen der Straßenränder und Baugrundstücke, begrünte Fassaden und Dachflächen, durch Zwischenräume wie Plätze, Gärten und Grünzonen.

Mehr verbaute Flächen bringt auch mehr Verkehr – und vor allem für Graz mehr **Luftverschmutzung**. So ist bereits im ersten Quartal 2015 in Graz und in Leibnitz der Feinstaub-Jahresgrenzwert überschritten worden.

In Graz werden immer wieder größere Bauprojekte bewilligt ohne vorab eine entsprechende öffentliche Verkehrsanbindung zu sichern.....

Die Universität für Bodenkultur hat einen **Leitfaden „Grüne Bauweisen für Städte der Zukunft“** mit Unterstützung zahlreicher Verbände, Forschungseinrichtungen und Firmen herausgegeben; eine Optimierung des Wasser- und Lufthaushalts in Städten mittels geeigneter Maßnahmen wie Gründächern, Grünfassaden und versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen wäre durchaus möglich – findet aber in Graz keine Beachtung oder Anwendung!



Abb. 26: Sog. „Alibibäume“ auf zu schmalen Rasenstreifen

Unsere Forderungen:

- Zur Sicherung leistbarer Wohnungen ist mehr geförderter Wohnbau mit einem eindeutigen Bekenntnis zur Wohnqualität - die sich an den Bedürfnissen der Familien orientieren muss - notwendig.
- Die Qualitätskriterien des geförderten Wohnbaues sind auch für den frei finanzierten Wohnbau anzuwenden.
- Um den Wohnungsbedarf annähernd abschätzen zu können, sollten die Stadt Graz und ihre Planungsabteilungen über die Wohnungsbestände und ihre Nutzungen Bescheid wissen. Daher ist wie in anderen Städten auch in Graz eine Leerstands-erhebung dringend geboten.
- Das Bundesgesetz über steuerbegünstigte Vorsorge-wohnungen ist kritisch zu prüfen, da es vielfach Ursache von Spekulation, schlechter Wohnqualität und Leerstand ist.
- Die Stadt Graz muss ihre Verantwortung zur Erhaltung von hochwertigem Grünraum und Bewuchs wahrnehmen und bei Projekten und Bebauungsplänen dafür sorgen, dass die im Stadtentwicklungskonzept normierten Zielsetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Ressourcen - Beschränkung der Bodenversiegelung, Sicherung von Innenhöfen, Erhöhung des Baumbestandes, Freihalten der Uferstreifen, etc. - auch eingehalten und umgesetzt werden.



Abb. 27: Alibibäume auf zu schmalen Grünstreifen direkt an der Straße und abweisende sog. Arkadengänge



Abb. 28, 29: Dichteste Verbauung in der Grabenstraße/ Bergmannngasse und der St. Peter Hauptstraße, 2015

Abb 30: Maximal Ausnutzung zu kleiner Grundstücke Rosenberggürtel, 2015

Bildnachweis: Alle diese Broschüre illustrierenden Fotos stammen - soweit sie nicht namentlich gekennzeichnet sind - von den AutorInnen Doris Pollet-Kammerlander, Heinz Rosmann und Erika Thümmel.

Beispiele aus dem In- und Ausland

Aus: Perspektive Leerstand,

Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Goodpractice Analyse –

WERKSTATTBERICHTE, im Auftrag der MA 18 Stadtentwicklung, Stadt Wien, Projektleitung Technische Universität Wien Department für Raumplanung Fachbereich Soziologie (ISRA) www.isra.tuwien.ac.at, Wencke Hertzsch und Mara Verlic Jens S. Dangschat, Wien 2013

Amsterdam

Commitment zum Leerstandsmanagement: In Amsterdam werden Daten über Leerstand in unregelmäßigen Abständen herausgebracht und zur Verfügung gestellt und in der Leerstandsverordnung zahlreiche Maßnahmen erlassen, die explizit die Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen: a) Die Eigentümer und Eigentümerinnen sind verpflichtet, Leerstand zu melden und müssen bei Unterlassung mit Verwaltungsstrafen rechnen. b) Die Gemeinde behält sich dabei Eingriffe in die Eigentumsrechte vor, im Falle, dass ein Gebäude mehr als ein Jahr leer steht.

Kreativer Umgang mit städtischen Liegenschaften: So wie am Beispiel der NDSM Werft ersichtlich wird, kann das Zurverfügungstellen der öffentlichen Liegenschaften für soziale, künstlerische, kulturelle Projekte einen Gewinn für die gesamte Stadt darstellen. Ehemals verlassene und degradierte Orte können durch Umnutzung erneut an Attraktivität gewinnen, wenn der öffentliche Zugang der Räume für viele Gruppen gewährleistet wird.

Raumbezogener Fördertopf auch für subkulturelle Aktivitäten: Die Stadt Amsterdam hat erkannt, dass sich viele Initiativen, die einen Mehrwert für das städtische Leben erbringen, die Marktpreismieten nicht leisten können. Bei der Umwidmung von Räumen können auch Kosten entstehen, die von den Initiativen nicht gedeckt werden können. Gerade bei leerstehenden Industriearealen oder Altbauten ist das Zurverfügungstellen von Fördergeldern für den Umbau eine wichtige Komponente für das Gelingen einer Nutzung.

Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen: Eine weitere Besonderheit des Amsterdamer Rechtssystems ist, dass Eigentümer und Eigentümerinnen von leerstehenden Gebäuden in zweifacher Hinsicht in die Pflicht genommen werden. Erstens sind diese verpflichtet, leerstehende Gebäude zu melden, wodurch die Datenerhebung vereinfacht wird. Zweitens hat die Gemeinde Amsterdam das Recht, Eigentümern und Eigentümerinnen Nutzer und Nutzerinnen zuzuweisen. Damit werden erhebliche Summen eingespart, weil keine mühsame Überzeugungsarbeit geleistet werden muss, sondern Eigentümer und Eigentümerinnen sich im besten Fall selbst um die Bespielung ihrer Räume bemühen (auch um eine Zuteilung zu vermeiden). Eine solche zweifache Verant-

wortung der Eigentümer und Eigentümerinnen wäre auch für Wien wünschenswert und würde die Stadt in der Verwaltung von Leerstandsdaten erheblich entlasten.

Basel

Leerstandserhebung: In Basel werden regelmäßig Zahlen zum Leerstand erhoben und sind öffentlich online zugänglich, was einen breiten Diskurs zur Thematik möglich macht.

Lernen von Pilotprojekten: Das nt*/areal hat den positiven Diskurs über Zwischennutzungen in Basel geprägt und auch zu der Etablierung einer städtischen Anlaufstelle und einer departmentübergreifenden Arbeitsgruppe geführt.

Strategische Stadt(teil)entwicklung: Zwischennutzungen werden in Basel als strategisches Instrument der Quartiersentwicklung eingesetzt. Wünschenswert erscheint eine stärkere Reflexion von möglichen negativen und positiven Effekten auf das jeweilige Quartier und die besondere Rolle der Stadt.

Beschleunigung von Verfahren: Das nt*/areal war auch deshalb möglich, weil Bewilligungen recht flexibel von der Stadt Basel gehandhabt wurden.

Ressortübergreifende Vernetzung: Die Anlaufstelle und die departmentübergreifende Arbeitsgruppe haben das Bewusstsein über die soziokulturelle Bedeutung bzw. Rolle von Zwischennutzungen in den einzelnen Abteilungen der Stadt verbessert.

Politisches Bekenntnis: Zwischennutzungen sind Teil des politischen Programms in Basel. An einer umfassenden Positionierung zum Thema Leerstand fehlt es allerdings, so wie an einem kritischen Blick auf die negativen Aspekte temporärer Nutzungen.

Berlin

Integrative Stadt(teil)entwicklung: Durch das Erarbeiten integrierter Entwicklungskonzepte (themen- und sektorenübergreifend) auf Quartiersebene kann das Thema Leerstand und Leerstandsmanagement inkludierend und ganzheitlich mit weiteren, für das Quartier relevanten Themen bearbeitet werden. Dabei spielt der Umgang mit Leerstand eine Rolle neben vielen anderen Themen. Auch lassen sich dadurch sozialraumorientierte Bedürfnisse besser ermitteln und darstellen.

Kommunikative und kooperative Verfahren: Die Zwischennutzungsagentur in Neukölln sowie deren Anbindung an ein Quartiersmanagement kann auf ein breites Setting dialogbasierter und partizipativer Instrumente der Quartiersentwicklung zurückgreifen, bei der sowohl Stakeholder und Eigentümer und Eigentümerinnen als auch Nutzer und Nutzerinnen angesprochen und eingebunden werden. Auch ist hier eine starke und direkte sowie

strategische Anbindung an die Berliner Senatsverwaltung gegeben.

Lokale Vernetzung: Die Zwischennutzungsagentur macht deutlich, dass es eine lokale und vertrauensvolle Vernetzung und Verankerung vor Ort braucht, um Eigentümer und Eigentümerinnen zu überzeugen und um ebenso zukünftige Nutzer und Nutzerinnen erkennen zu können. Das Beispiel ExRotaprint verweist ebenso auf eine Präsenz vor Ort, die als Orientierung und Identifikation mit der Nachbarschaft dienen kann. Lokale Akteure und Akteurinnen in Wien sollten eruiert (wie bspw. GB*) und Identifikationspunkte in Form von Pilotprojekten identifiziert werden.

Kreativer Umgang mit Eigentum: Das Projekt ExRotaprint macht deutlich, dass durch einen durchaus unkonventionellen Umgang mit Eigentum durch das Erbpachtrecht (oder auch Erbbaurecht, vgl. vertiefend von Oefele/Winkler 2008: Handbuch des Erbbaurechts) Verwertungslogiken durchbrochen werden können.

Bremen

Bedarfsorientierung: Die ZZZ (Zwischenzeitzentrale) ist ein lebendiges Beispiel einer nutzerorientierten Vermittlungsstelle mit städtischem Auftrag, aber großem Gestaltungsspielraum. Das Beispiel zeigt, wie sinnvoll nutzerorientierte Vermittlungsarbeit für den urbanen Raum ist. Es zeigt auch die Wichtigkeit einer weisungsunabhängigen Agentur, die Gestaltungsfreiräume in der Ausübung der Arbeit hat.

Erfolgreiches ressortübergreifendes Kooperieren und Schnittstellenmanagement: Für die Herausbildung dieser Agentur hat sich das Reagieren und Kooperieren von öffentlicher Seite auf eine Bottom-up-Initiative als erfolgreich herausgestellt. In weiterer Folge hat sich ein magistratsübergreifendes Arbeiten bewährt und eine geteilte Finanzierung der Agentur über verschiedene Geschäftsgruppen.

Lokale Verortung: Um eine nutzerorientierte erfolgreiche Vermittlungsstelle zu etablieren, erscheint es unabdingbar, dass die Arbeit von (bzw. in Kooperation mit) Akteuren und Akteurinnen mit Nähe zu den jeweiligen Nutzergruppen durchgeführt wird.

Rolle Zwischennutzung: Zwischennutzungen erscheinen als begrenzte Befriedungsstrategie, die den Raumbedarf der Nutzergruppen auf lange Sicht nicht befriedigen können. Sie haben jedoch den Vorteil, kostengünstig zur Inwertsetzung einer Immobilie durch Belebung des Ortes beizutragen.

Vorbildwirkung öffentliche Hand: In Bremen zeigt sich deutlich, dass Leerstandsnutzungen in öffentlichen Immobilien eine Vorbildwirkung haben können und zum Vertrauensaufbau bei privaten Eigentümern und Eigentümerinnen beitragen können. Auch ein angeregter medialer Diskurs hat in dieser Hinsicht geholfen.

Kopenhagen

Erhebung von Leerstandsdaten: Es besteht die Verpflichtung für Eigentümer und Eigentümerinnen, leerstehende Gebäude bei der Behörde zu melden. Leerstandszahlen werden also erhoben, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Dies deutet auf das Erkennen der Wichtigkeit der Problematik hin, ohne jedoch die Möglichkeit zu einem breiten Diskurs zu geben.

Zwischennutzungen in Stadtentwicklungsgebieten: Zur Belebung und Bekanntmachung sind Zwischennutzungen in Kopenhagen bereits fester Bestandteil der Entwicklung von Stadterweiterungsgebieten. Dies erscheint als Möglichkeit Raumbedarf kurzfristig zu befriedigen, jedoch nicht als langfristige Lösung für die meisten Nutzungen.

Bottom-up-Raumvermittlung: Die Interessenvertretung für Raumsuchenden GivRum Nu zeigt, dass nutzerorientierte kulturelle Leerstandsnutzungen nachhaltige Projekte und Strukturen schaffen, welche zur Entwicklung einer kreativen Stadt wertvolle Beiträge leisten.

Zürich

Verpflichtende Leerstandserhebung: Diese Erhebung wird jährlich per Fragebogen durchgeführt und kann eine Rücklaufquote von über 90% erzielen. Es handelt sich nicht um eine bundesweite Zählung, sondern um eine von der Stadt Zürich verordnete Erhebung leerer Gebäude und Flächen.

Toleranter Umgang mit Hausbesetzungen: Die Regelung, auf Hausbesetzungen nicht sofort mit Räumung zu reagieren, bietet für bestimmte soziale Gruppen zumindest prekäre und temporäre Räume zum Wohnen und Arbeiten in einem sehr angespannten Immobilienmarkt.

Gebrauchsleihverträge: Diese Form des prekären Mietvertrags erlaubt in Zürich kurzfristig Raumbedarf zu befriedigen. Positiv erscheint, dass diese Verträge keine Kosten von Seiten der Mieter und Mieterinnen zulassen; negativ bleibt jedoch, dass es in puncto Privatsphäre und Kündigung keinen Schutz durch bestehendes Mietrecht gibt.

Verdrängung durch Aufwertung: Als warnendes Beispiel kann Zürich in puncto Verdrängung durch Zwischennutzungen und Aufwertung fungieren; durch das Aufblühen von Creative Industries und Zwischennutzungen in ehemaligen Industriegebieten bereits in den 90er-Jahren kam es schon zu einer Wertsteigerung dieser Gebiete und es mangelt nun erneut an günstigem Arbeits- und Lebensraum.

Kooperierendes Planen: Das Beispiel der Werkerei Schwamedinger zeigt, dass das künstliche Schaffen von Kreativ-Clustern (vor allem auch außerhalb der inneren Stadt) kritisch zu sehen ist. Wünschenswert für die Förderung einer bestimmten Szene erscheint hingegen das kooperative Planen mit eben diesen Akteuren und Akteurinnen.

Leitfaden „Grüne Bauweise für Städte der Zukunft“

Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt „GrunStadtKlima“ verfasst von der Universität für Bodenkultur in Wien im Auftrag der Österreichischen Verbandes für Bauwerksbegrünung.

Die sehr lesenwerte Broschüre, aus der im folgenden zitiert wird, ist abrufbar unter: <http://www.fqp.at/gruene-bauweisen-fuer-staedte-der-zukunft-gruenstadtklima>

01. Städte wachsen weltweit. Derzeit leben bereits über 50 Prozent der Weltbevölkerung in einer Stadt. Glaubt man den Prognosen der ExpertInnen, sollen es 2015 bereits 80 Prozent sein. Gleichzeitig verändert sich das **Weltklima**.

Städte sind von der Klimaerwärmung überproportional betroffen. Die Folgen sind weitreichende negative volkswirtschaftliche Auswirkungen (Verlust an Lebensqualität, Wert und Standortattraktivität, steigender Energieaufwand, negative Folgen für Gesundheit und Biodiversität etc.).

Trifft Sonnenlicht (Globalstrahlung) auf eine Gebäudeoberfläche, kann diese je nach Materialeigenschaft und Aufbau der Gebäudehülle in den Körper eindringen, reflektiert werden oder dazu beitragen dessen Oberfläche zu erwärmen. Abhängig von der Oberflächentemperatur erwärmt sich die Umgebung. Im städtischen Kontext führen die Eigenschaften der Gebäude zur **Überhitzung**, der sogenannten **städtischen Wärmeinsel** („Urban Heat Island“). Betroffen von diesem Phänomen sind vor allem dicht verbaute, stark versiegelte Stadtteile mit geringem Grünanteil.

02 Wachsende Herausforderung für Städte

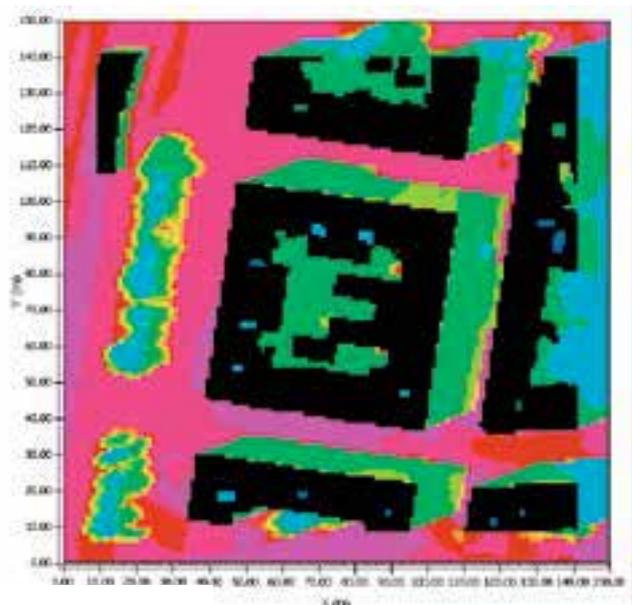
Im Gegensatz zu „gewöhnlichen“ urbanen Oberflächen wie Gebäudewänden, Fahrbahnen oder Gehsteigen reagieren Flächen aus Pflanzen aktiv auf die vorherrschende Witterung. Sie erzeugen Verdunstungskälte und führen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Und die Pflanzen kühlen dann am stärksten, wenn wir es am dringenden brauchen - in Hitzeperioden. 11,3 qm Grünfassade erbringen an einem heißen Sommertag in etwa die Kühlleistung von einem Klimageräte mit 3000 W Leistung und 8 h Betriebsdauer. Es spricht also sehr viel dafür, Pflanzen verstärkt einzusetzen, um den Energiehaushalt und das Mikroklima von stark verdichteten Stadtquartieren zu verbessern und damit die Lebensqualität und Gesundheit

ihrer BewohnerInnen zu steigern.

03.b Auswirkungen der Bebauungsstruktur

Die Anordnung und die Dichte von Gebäuden, Verkehrsflächen und Freiflächen sind ausschlaggebend für die Entstehung von Hitzeinseln. Entscheidend dabei ist die wechselseitige Beschattung der Baukörper.

Die Berechnungen für die Auswirkungen von Begrünungs- und Entseigelungsszenarien für das dicht bebaute Gebiet um die Pulverturm-gasse zeigt eine **Abkühlung** der mittleren Strahlungstemperatur nahe den Fassaden von bis zu **20 °C**.



Pulverturm-gasse, Status quo 1980 – 2010, PMV um 15 Uhr in Bodennähe

04 Passiver Hochwasserschutz - Wasser in der Stadt

Ein hoher Anteil an versiegelten Oberflächen führt zum raschen Abfluss von Niederschlägen. Dies kann in der Folge zur **Überlastung des Kanalsystems** führen und letztlich zu **örtlichem Hochwasser**. Bauweisen die in der Lage sind den Niederschlag zu speichern und verzögert abzugeben, führen zu einer Entlastung des Kanalsystems sowie zur Reduktion von Abflussspitzen und -mengen. Gleichzeitig wird das gespeicherte Wasser bei wärmeren Wetterbedingungen evaporiert und leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas.

Dächer sind die ersten Flächen, auf die Regen auftrifft. Gründächer sind je nach Bauform in der Lage enorme Mengen Niederschlag zu speichern bzw. verzögert abzugeben.



Versickerungsfähige Oberflächen reduzieren den oberflächlichen Abfluss an Regenwasser

06.a Raumplanerische Aspekte

Die Realisierung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen kann aus Sicht der Raumplanung am effektivsten durch die **Bebauungsplanung** gesteuert werden. In Bebauungsplänen können **Mindest- und Maximalwerte von Grünflächenanteilen** bzw. versiegelten Flächen, die zu verwendenden **Materialien und Technologien**, eine **klima-angepasste Ausrichtung** der Baukörper sowie **Begrünungsgebote** festgelegt werden.

06.b Den Vorreitern folgen

Ein beliebtes Instrument zur **Erreichung hoher ökologischer Standards** stellen in zahlreichen Bundesländern **Förderungszuschlagssysteme** (Punktesysteme) und damit verbundene **Anreize** zur Durchführung ökologischer bzw. energiesparender Maßnahmen (höhere thermische Qualität der Gebäudehülle, Art des Energieträgers für die Raumheizung und Warmwasserbereitung oder auch Verwendung biologischer Baustoffe) dar. Anreizsysteme über Punktezuschlagsmodelle sind vor allem in Niederösterreich, Salzburg und Vorarlberg präsent. Im Rahmen dieser zum Teil sehr komplexen Anreizmodelle werden derzeit nur bei Durchführung von Dachbegrünungen Förderzuschläge zuerkannt. In Wien und Linz gibt es Förderungen für Dach- und Fassadenbegrünungen – diese könnten jedoch im Vergleich zu den Errichtungskosten großzügiger bemessen werden.

Viele Städte setzen weltweit bereits auf die nachhaltige und gezielte Förderung von grüner Infrastruktur sowie intelligenten Wassermanagementmaßnahmen, um eine Anpassung an den Klimawandel zu erreichen (beispielsweise Kopenhagen und Stuttgart in Europa), hier darf Österreich **nicht zurückbleiben**. (Anm. der Autoren: in

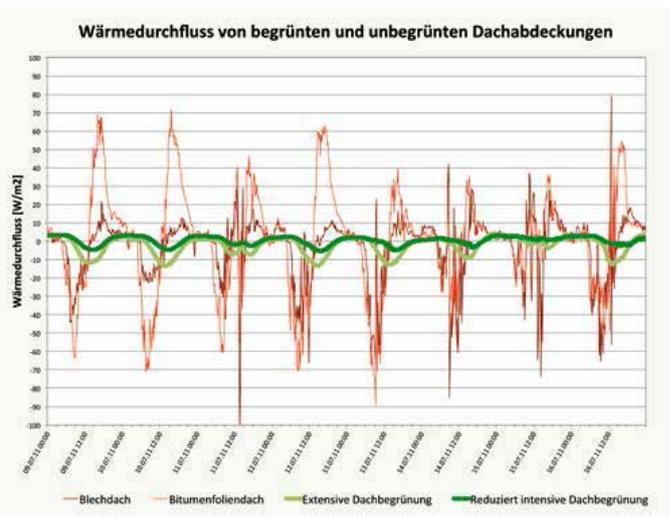
Graz gibt es derzeit noch keine gezielte Förderung von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen).

Spiegel Bauträger

Die Bauträgerumfrage zeigte eine starke **Polarisierung**: ein Drittel der Bauträger setzt in ihren Projekten bereits stark auf Grün und führt pro Jahr über 25 Wohnanlagen mit Dach- und/oder Fassadenbegrünung aus. Als Gründe werden Schutz der Bausubstanz, ästhetische Aspekte sowie Kosten-Nutzen-Überlegungen angeführt. Nur jedes fünfte Objekt entsteht unter Zuhilfenahme von Fördermitteln – ein deutliches Zeichen. **Zwei Drittel** der Bauträger haben grüne Technologien aus verschiedenen Gründen bisher nicht berücksichtigt: **Know-how Defizite** bezüglich Bauschäden und statischen Schwierigkeiten werden als Erstes genannt, gefolgt von nicht wahrgenommener Nachfrage und rechtlichen Unklarheiten. Interessant: zu hohe Kosten wurden definitiv nicht als Hemmnis identifiziert. Zwei von drei Unternehmen würden bei **gezielten Fördermaßnahmen** bauaktiver werden.

Grün kommt an!

Im Zuge der durchgeführten **Bewohnerbefragungen** in begrünten Wohnanlagen im Wiener Raum konnten bei den Projekten sehr hohe Zufriedenheitswerte (mit durchgehend über 80 % der befragten Haushalte) in Hinblick auf die jeweilige Wohnung als auch die gesamte Wohnanlage samt Wohnumfeld festgestellt werden. **Internationale Studien** belegen die positiven Auswirkungen eines grünen Umfelds auf die BewohnerInnen: unter anderem werden Gesundheit und soziale Kompetenz gesteigert, die Stadt wird als „**lebenswerter**“ empfunden. Für Lebensqualität wird auch gerne mehr Geld ausgegeben, die Vorbild- und Kommunikationsfunktion von Politik und öffentlicher Hand stehen im Mittelpunkt einer gemeinsamen Vision der sicheren, lebenswerten Stadt der Zukunft.



Messergebnisse zum Wärmedurchfluss von begrünten und unbegrünten Dachabdeckungen. Die puffernde Wirkung von Gründächern wird an den nur gering ausschlagenden grünen Grafen ersichtlich. Energie in Form von Wärme der Globalstrahlung wird kaum oder nur stark vermindert an den Baukörper weitergegeben.

WEIL UNS NICHT EGAL IST, WAS AUS UNSERER STADT WIRD!

UNSERE FORDERUNGEN:

Als UNESCO Welterbe, City of Design und Stadt der Menschenrechte soll Graz sein historisches Erbe in und außerhalb der Altstadt in Würde erhalten und Neues mit hoher Qualität schaffen und einfügen. Eine qualitätsvolle Gestaltung des Lebensraumes schafft Wohlbefinden für BewohnerInnen und BesucherInnen.

- Die Neufassung überzogener Baugesetze, die bislang einseitig die Investoren begünstigen und die Nachbarrechte reduzieren, den Wohnraum für viele BürgerInnen unerschwinglich teuer und das Erhalten von alten Gebäuden fast unmöglich machen.
- Der Stadtraum verfügt über ausreichend Baulücken und nicht genutztes Bauland, wo sozial und ästhetisch verträglich gebaut werden kann. Der Nachverdichtung durch das Verbauen von Innenhöfen ist ebenso Einhalt zu gebieten, wie überdimensionierten Ausbauten von Dachgeschossen und überzogenen Investitionsprojekten.
- Parkanlagen, Gärten und Vorgärten sind ebenso zu erhalten, wie das Stadtbild prägende Gebäude. Bausünden der Vergangenheit dürfen nicht Anlass dafür sein, historisch gewachsene Ensembles und Grünflächen vollständig zu opfern.
- In Anbetracht des großen Investitionsdruckes, der auf Graz als (erfreulicherweise) wachsende Stadt lastet, sind klare Vorgaben von Seiten der Stadtplanung unabdingbar (Räumliches Leitbild, Bebauungspläne, Einhaltung der Bebauungsdichtebestimmungen, etc.). Der Entscheidungswillkür ist Einhalt zu gebieten.
- Verbesserung der Information über Bauprojekte und Stärkung der Nachbarrechte - die den Verfahren zugrunde liegenden Fachgutachten (Stadtplanung, Fachbeirat, Altstadt-Sachverständigenkommission etc.) sollen anonymisiert öffentlich gemacht werden.

Mehr Infos unter:

www.unverwechselbaresgraz.at
Facebook: Unverwechselbares Graz

WAS KÖNNEN SIE FÜR UNS TUN?

Nur wenn viele BürgerInnen diesen Anliegen Gehör verschaffen kann etwas bewirkt werden.

- **Bitte Unterschreiben Sie auf der Unterschriftenliste (Print oder Internet).**
- **Bitte leiten Sie diese weiter und verbreiten sie in Ihrem Bekanntenkreis.**
- **Arbeiten Sie mit in dem sie uns helfen bei der Erstellung von Dokumentation und bei der Verbreitung der Informationen.**
- **Kommen Sie zu unseren Treffen.**
- **Spenden Sie - wir haben ein Vereinskonto zur Abrechnung von Sachkosten - arbeiten aber ausschließlich ehrenamtlich.**
- **Stellen Sie sich mit uns an den Stand.**
- **Posten Sie Beiträge in unserer Facebook-Gruppe**
- **Entwickeln Sie eigene Ideen, wie man diesem Anliegen vermehrt Gehör verschaffen kann...**

WER SIND WIR?

Eine zivilgesellschaftlich engagierte Gruppe von Grazern und Grazerinnen, die von keiner Partei oder Organisation unterstützt wird. Für den Inhalt dieser Broschüre verantwortlich: Heinz Rosmann, Erika Thümmel, Doris Pollet-Kammerlander.

Kontakt: info@unverwechselbaresgraz.at
Jakoministraße 9, 8010 Graz

Kontonummer IBAN: AT28 1420 0200 1094 2684
BIG: EASYATW1