

Zwischen Denkmalschutz und Urbaner Nachverdichtung – Potenziale für den Holzbau

Christof Schremmer
Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR)
Wien, Österreich



Zwischen Denkmalschutz und Urbaner Nachverdichtung – Potenziale für den Holzbau

1. Einleitung – Überblick

Der Beitrag versucht, das Potenzial für den Holzbau in einer rasch wachsenden Großstadt einzuschätzen, indem anhand des Beispiels Wien auf die verschiedenen Faktoren der Stadtentwicklung und insbesondere des Wohnbaus eingegangen wird. Dabei werden folgende Faktoren dargestellt:

- Die Entwicklungsdynamik in Stadt und Umland und der daraus erwartete Wohnungszuwachs
- Die Struktur des Wohnungsbestandes und des Wohnungsneubaus in der Stadt mit der Differenzierung in großflächige Entwicklung und die Integration in bestehende Bebauung
- Limitierungen und fördernde Ansätze, die bei der Bestandsintegration von Bedeutung sind.

Der Fokus der Darstellung liegt dabei darauf, grundsätzlich bestehendes Potenzial für den Holzbau aus Sicht der Stadtentwicklung darzustellen. Die spezifischen Herausforderungen bei der Veränderung einer bestehenden «Stein-, Ziegel- und Betonbau-Kultur» können hier nicht thematisiert werden.

Es wird hier davon ausgegangen, dass in Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele die Holzbauweise deutlich günstiger liegt als die gängigen Bauweisen und dass es deshalb zu einer neuen Ausrichtung der Bauträger und der technischen Standards in diesem Sinne kommen wird – ohne dies hier substantiell darstellen zu können.

2. Faktor 1: Klimapolitik und Stadtentwicklung

Der EU-Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 gibt eine Emissionsreduktion von mindestens 55% vor, um das übergeordnete Ziel - die Einhaltung oder Unterschreitung der 2°C-Erwärmung Ziels - zu erreichen. Für Industrieländer bedeutet dies einen weitgehenden Verzicht auf den Einsatz fossiler Energieträger bis Mitte des Jahrhunderts.

In Übersetzung für die Stadtentwicklung bedeutet dies,

- eine kompakte und ÖV-orientierte Raumstruktur und eine höchst effizientes Verkehrssystem zu entwickeln
- die Nachverdichtung und prioritäre Entwicklung von Standorten mit guter ÖV-Erschließung
- daher auch die effiziente Nutzung vorhandener Bausubstanz, Infrastruktur und Flächenreserven in jenen Standorten
- eine Transformation der Energiesysteme, v.a. in Hinblick auf Heizung, Kühlung sowie die Erzeugung und Verteilung erneuerbarer Energie (PV- und Solarthermieanlagen auf Dächern, Ersatz von Öl- und Gasheizungen)
- die Anpassung an Hitze und Starkregenereignisse im städtischen Kontext, d.h. möglichst Durchgrünung und Beschattung im öffentlichen Raum, Fassadenbegrünung und hohe Kapazitäten bei der Regenwasserversickerung und -ableitung.
(zusammenfassend aus [1] [5] [6] [7])

Unter all diesen Anforderungen kann Holzbau relevante Beiträge leisten – nicht nur wegen des Materials selbst, sondern auch durch die mit der Bauweise verbundene Flexibilität und Einpassung bei der Veränderung des Baubestands. Die besondere Herausforderung besteht darin, Sektorziele bei der Raumentwicklung für Wohnen und Wirtschaft zu verknüpfen mit der Versorgung durch erneuerbare Energie und den Anforderungen der Klimaanpassung. Hier bieten sich große Chancen, aber auch Interessenskonflikte und das Beharrungsvermögen bestehender Systeme.

In Bezug auf eine künftig stärkere Nutzung der Holzbauweise in der Stadtentwicklung ist auf die extremen Wohnungskostensteigerung der letzten Jahre hinzuweisen, die im Wettbewerb der Anbieter auch neue Rahmenbedingungen schafft: So müssen etwa im Segment des sogenannten «leistbaren Wohnbaus», v.a. des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus die sehr engen Kostengrenzen eingehalten werden können – dies könnte auch neue Chancen eröffnen. Bei den über den eigentlichen Wohnbedarf hinausgehenden Errichtungen von teureren, freifinanzierten Wohnungen ist der Spielraum größer, v.a. wenn damit ein darstellbarer qualitativer Mehrwert einhergeht.

2.1. Integrierte Raumentwicklungsstrategie im Hinblick auf die Klimaziele (Sektoren Siedlungsentwicklung und Energie)

Zur Erreichung der Ziele der nationalen Klimastrategie und der Strategien der Länder, die auch in Hinblick auf die Erfüllung des völkerrechtlich bindenden Pariser Abkommens erarbeitet wurden, sind substanzielle Fortschritte bei der energetischen Effizienzsteigerung im Gebäude- und Mobilitätssektor sowie bei der Erzeugung erneuerbarer Energien notwendig. Im Bereich der Stadtentwicklung bedeutet dies, dass es notwendig ist, die Beiträge aus den Sektoren Siedlung, Mobilität und Wirtschaft neu und integriert zu quantifizieren und dann abzuschätzen, was zur Erreichung dieser quantifizierten Emissionsziele an Maßnahmen in den jeweiligen Sektoren erforderlich ist (Gebäude/ Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Mobilität). Die Ergebnisse aus dieser strategischen Analyse sind dann in weiterer Folge in konkrete räumliche Planungen, ordnungspolitische Maßnahmen und Entwicklungsprojekte zu übersetzen.

Darunter sind z.B. konkrete Zielsetzungen für die Lokalisierung und Dichte von Neubebauungen, Sanierungsraten im Gebäudesektor mit energetischen Standards, Heizungs- und Kühlungs-systeme etc. zu verstehen, die in einem bestimmten Zeitraum zu realisieren sein werden. Derzeit erreichen z.B. die aktuellen Sanierungsraten nur ein Drittel der in Hinblick auf die Klimaziele erforderlichen Höhe erreichen und dass bei diesen Sanierungen weder die erforderlichen Wärmewerte erreicht noch die Heizungssysteme in ausreichendem Maß auf nachhaltige Systeme umgestellt werden (von fossilen Energieträgern weg). Trotz der über nahezu 50 Jahre gesammelten Erfahrung der Stadt Wien mit der Förderung und Umsetzung der Bestandssanierung in über 400.000 Wohnungen wird dieser neuerliche Bestandsumbau, der weit mehr erfordert als eine herkömmliche Gebäudesanierung zu einer großen Herausforderung für alle beteiligten Akteur*innen: Stadtverwaltung, Eigentümer*innen, Energieversorgungsunternehmen, Bevölkerung.

V.a. die im bereits gebauten Siedlungsbestand erforderliche Umstellung auf erneuerbare Energieträger einschließlich lokaler Erzeugung und Speicherung wird nur gelingen, wenn dort gleichzeitig auch eine substantielle Verbesserung der Energieeffizienz der Bestandsbauten erfolgt. Dieser Vorgang wird möglicherweise auch weit über die bisher verfolgten Planungsparameter hinaus gehen müssen, etwa die im Zuge einer Gebäude- oder Wohnungssanierung zu erreichenden technischen Standards betreffend.

3. Faktor 2: Bevölkerungswachstum und Wohnbaudynamik in der Stadtregion

Wien und die Stadtregionen in Österreich erfahren v.a. seit 2005 anhaltendes und starkes Bevölkerungswachstum, das nach aktuellen Prognosen noch länger anhalten dürfte. Für Wien und das Umland wird trotz der Abflachung der Zuwachsraten ein weiteres Bevölkerungswachstum erwartet – etwa um 16 % bis 2040, d.s. um ca. 400.000 EinwohnerInnen insgesamt.

Dies bedeutet das Erfordernis, weiter intensiv Wohnungsneubau voranzutreiben, wobei in Wien der Druck auf die sogenannten Flächenbezirke (21-23) extrem groß sein wird, mit Bevölkerungszuwächsen von bis zu 30%, auch wenn in den bereits dicht verbauten Bezirken ein weiteres «Zusammenrücken» der Bevölkerung stattfinden wird.

Als Reaktion könnte dies aber – gemeinsam mit den stark gestiegenen Immobilienpreisen – auch dazu führen, dass der Siedlungsdruck verstärkt in immer weiter von der Kernstadt entfernte Randlagen eines «Zweiten Suburbanisierungs-rings» ausweicht, nicht zuletzt verstärkt durch die Corona-Home-office-Erfahrungen.

All dies ergibt auch einen erheblichen Bedarf an neuer sozialer Infrastruktur (Bildung, Gesundheit), der teilweise, etwa im Bildungsbereich, auch Potenzial für Bauten in Holzbauweise darstellen kann.

Die Wohnbauleistung in Wien hat in den vergangenen 5 Jahren einen historischen Höchststand erreicht, mit bis zu 17.000 Wohnfertigstellungen im Jahr 2020 (bis dahin waren maximal 11.000 Wohnungsfertigstellungen Ende der 90er Jahre erreicht worden). Dies wurde durch die dynamische Bevölkerungsentwicklung ab 2010 ausgelöst, einen großen Anteil an der explosionsartigen Zunahme der freifinanzierten Wohnungen privater Bauträger hat allerdings das nach Bewältigung der Finanzkrise veränderte Zinsregime beigetragen, das in einem – im internationalen Vergleich – niedrigpreisigen Wohnungsmarkt für Wien große Möglichkeiten der Vermögensgewinnung im Immobiliensektor eröffnet hat.

Das ÖIR hat im Auftrag der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG eine Wohnungsbedarfsprognose für die Region Ost-Österreich (Wien, Niederösterreich und dem Nordburgenland) erstellt, die Schätzungen in regionaler Gliederung beinhaltet. [8]

Während die Wohnbauleistung in den vergangenen beiden Jahrzehnten – zwar mit periodischen Schwankungen – weitgehend im Einklang mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung verlief haben in den letzten Jahren v.a. die oben erwähnten finanzwirtschaftlichen Faktoren dazu beigetragen, dass zusätzliche Bauvolumen errichtet wurden und auch die Preisentwicklung stark vorangetrieben haben.

Insgesamt kann aus den oben genannten Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung und aus der aktuellen (finanzwirtschaftlichen) Situation auf dem Wohnungsmarkt abgeleitet werden, dass auch in den nächsten Jahren erhebliche Neubauvolumen entstehen werden, trotzdem aber das darin enthaltene, für weite Bevölkerungsteile leistbare Angebotssegment knapp bleiben wird.

Für die Abschätzung des Wohnungszuwachsbedarfs 2020 bis 2030 wurden auf der Basis von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen **zwei Szenarien** gebildet, die (1) eine Wohnungsentwicklung entsprechend der langfristig beobachteten Proportion zwischen Hauptwohnsitzhaushalten und Wohnungen (= Langfristtrend) und (2) der in den jüngsten 5 Jahren beobachteten absoluten Differenz von Haushalts- und Wohnungszuwächsen (= Kurzfristtrend) ausgehen.

Hauptergebnisse zum Wohnungsbedarf bis 2030

- Der aus dem Zuwachs an Hauptwohnsitz-Haushalten resultierende Wohnungsbedarf wird bis 2030 im Vergleich zum vorangegangenen Jahrzehnt generell um ca. ein Viertel geringer liegen, v.a. verursacht durch niedrigere Bevölkerungszuwächse und Haushaltsgründungen als in der vergangenen Periode
- Im dichtverbauten Gebiet Wiens wird zwar noch weiter «aufgefüllt», aber weiterhin geringere Wohnungs- als Haushaltzuwächse erzeugen noch mehr Druck auf ein höheres Wachstum in der Gruppe der rasch wachsenden Bezirke Wiens
- Das nahe Wiener Umland in Niederösterreich weist insgesamt eine fast gleich starken Wohnungszuwachs auf wie Wien insgesamt, wenn das Szenario 2 zugrunde gelegt wird, das den Trends der vergangenen Dekade bei der sehr dynamischen Zweitwohnungsentwicklung entspricht

3.1. Erforderliche Neubauleistung – Fertigstellungen pro Jahr

Die künftig erforderliche Neubauleistung berücksichtigt auch die gleichzeitig erfolgenden Wohnungsverluste durch Abbrüche, Zusammenlegungen oder Umwidmungen. Dies führt zu den folgend dargestellten Jahresdurchschnittswerten für Wohnungsfertigstellungen in den Bezirksgruppen:

	Fertigstellungen Jahresdurch- schnittswert 2011-2020	2021-2030 Szenario 1 (Überschuss proportional)		Szenario 2 (Überschuss absolut)	
			in % von 2011-20		in % von 2011-20
Wien stark wachsend	7.707	4.853	63,0%	4.195	54,4%
Wien schwach wachsend	3.097	3.062	98,9%	1.312	42,4%
Wiener Umland	7.824	5.919	75,7%	6.105	78,0%
Wien weiteres Umland	1.810	1.242	68,6%	1.739	96,1%
Übriges NÖ	1.676	924	55,1%	1.729	103,2%
Nordburgenland	1.519	1.069	70,4%	1.210	79,7%
Gesamt	23.633	17.070	72,2%	16.290	68,9%

Abbildung 1: Wohnungsfertigstellungen Ostregion – Periodenvergleich 2011-2020 und 2021-2030

Quelle: [8] Eigene Berechnungen

Für Wien liegt das Szenario 2, das die Entwicklung der letzten 5 Jahre fortsetzt und niedriger liegt plausibler, da aufgrund der Flächenknappheit und der sehr hohen Baulandpreise auch für die nächste Zukunft eher mit einer Verlagerung ins Umland gerechnet wird.

Das Szenario 2 ist auch für die rasch wachsenden Umlandregionen, wo in den vergangenen Jahren der gesamte Wohnungszuwachs noch höher lag, als es dem langfristig entstandenen Anteil an Zweitwohnungen entspräche, adäquater. Denn dieser zuletzt beobachtete noch stärkere Zweitwohnungs-Zuwachs könnte auch durch die post-Covid-Faktoren und die Kostenentwicklung zusätzlich verstärkt werden, v.a. in den stadferneren Teilen, der äußeren suburbanen Zonen.

4. Wohnungsneubau, Nachverdichtung und Bestandsumbau – unterschiedliche Segmente und Potenziale für den Holzbau

Ausgehend von den beiden oben dargestellten Hauptfaktoren für die Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, nämlich Neubaubedarf und Bestandsumbau zur Erreichung der Klimaziele, können im Folgenden einige Überlegungen zur Einschätzung des Potenzials für die verstärkte Anwendung der Holzbauweise getroffen werden. Dazu ist eine Differenzierung insbesondere des Gebäudebestands nach Alter und Bautypologie sowie nach den Möglichkeiten zur baulichen Bestandsveränderung erforderlich. Dies ist vor dem Hintergrund der Klimaziele dahingehend zu erfolgen, wie

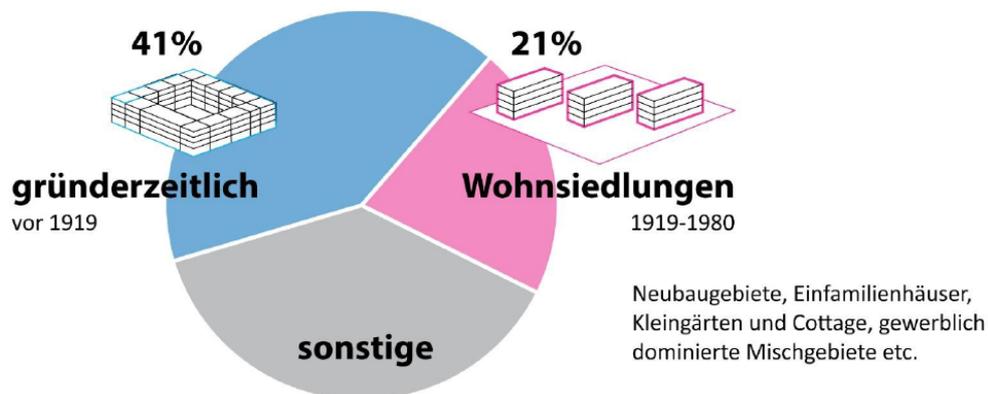
- ein baulicher Zuwachs möglichst kompakt unter Nutzung vorhandener Bauflächen und Infrastruktur eingefügt werden kann und
- das Schwergewicht der dafür erforderlichen Neubauvolumen auch für die bestehende Bevölkerung verträglich eingepasst werden kann.

Die Verfolgung dieser beiden Ziele ist in der Umsetzungspraxis nicht einfach zu bewerkstelligen, da es insbesondere bei der dabei oft erforderlichen baulichen Nachverdichtung großer Planungs- und Kommunikationsaufwendungen bedarf, um allfällige Konflikte und Widerstände seitens der ansässigen Bevölkerung zu überwinden. Dies kann eigentlich nur dann nachhaltig gelingen, wenn bei der Projektierung ein gesamthaft darstellbarer Mehrwert entsteht.

In der Ausgangslage ist für den Bestandsumbau wichtig, die Grundstruktur des vorhandenen Wohnungsbestandes zu kennen (der im Falle Wiens v.a. auch in Hinblick auf die hohen Anteile an genossenschaftlichen Wohnungen und an Gemeindewohnungen im internationalen Vergleich außergewöhnlich ist).

Hier ist wesentlich darauf hinzuweisen, dass im gründerzeitlich entstandenen Wien sehr hohe Dichten bestehen und deshalb im Wesentlichen Dachgeschossausbauten und kleinere Ergänzungsbauten in Frage kommen. Demgegenüber bestehen in den nach 1919 bis etwa 1980 entstandenen Wohnsiedlungen in größerem Maße Nachverdichtungspotenziale, die sowohl eine Ausbauten der Dachgeschosse als auch Ergänzungsbauten und neue

Siedlungsteile einschließen. Die nach 1980 entstandenen Neubaugebiete und übrigen Mischformen mit niedriger Dichte werden demgegenüber in den nächsten Jahren noch wenig Potenzial zur baulichen Nachverdichtung bieten, jedoch ebenfalls für die energetische Umstellung herangezogen werden müssen.



Grafik: wohnbund:consult. Zahlenquellen: Gründerzeitlicher Bestand auf Grundlage der "Bevölkerung nach Gebietstypen", Stand: 2011, Materialien der Stadtentwicklung, S 48. Wohnsiedlungen: Eigene Schätzung auf Basis der "Gebietstypen 2016" und der Angaben zum Gemeindebaubestand und von Luftbildanalysen des "Stadtplan Wien", wien.gv.at (abgerufen am 20.1.2017)

Abbildung 2: Verteilung der Wiener Bevölkerung nach Wohngebietstyp

Die obige und die folgende Grafik sind der Studie «Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen - Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung» entnommen, die im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien 2018 veröffentlicht wurde [2]. Sie zeigt auch, dass entsprechend der historischen Stadtentwicklung die gründerzeitlichen, dichtverbauten Gebiete und die mit der Stadterweiterung später (v.a. nach 1945) entstandenen Bebauungstypen räumlich klar getrennt sind.

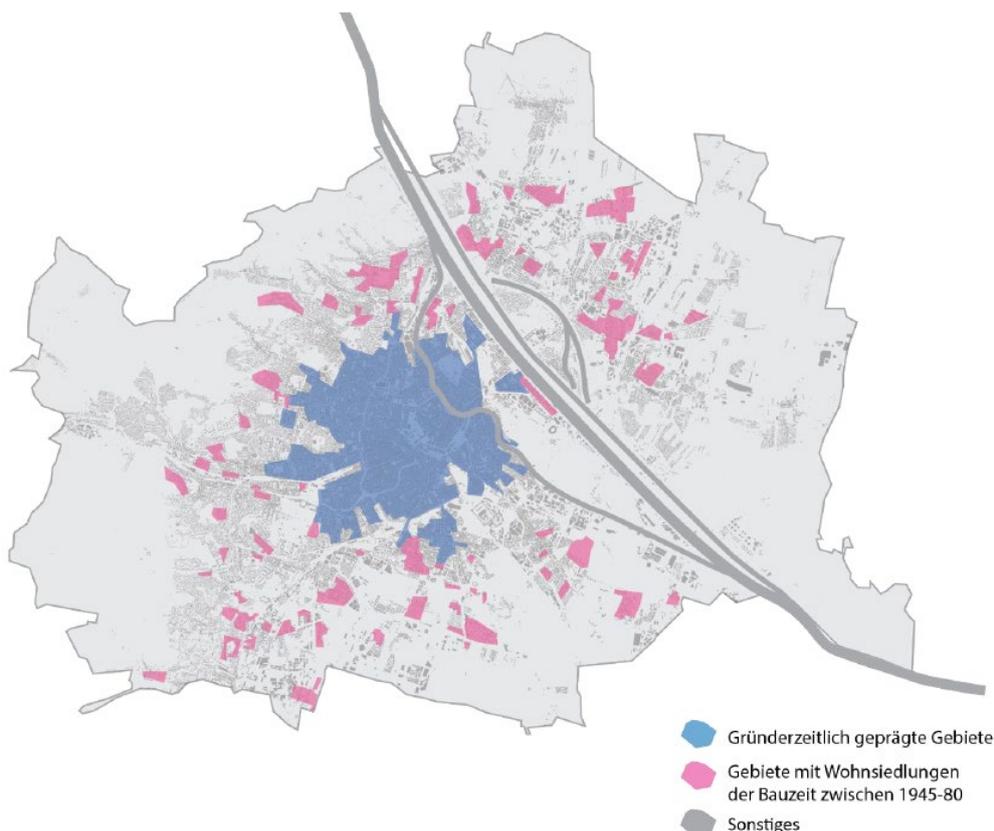


Abbildung 3: Stadträumliche Verteilung Wohngebietstypen. Quelle: [2]

Wie oben erwähnt, ist diese Unterscheidung in der Bestandstypologie für die Einschätzung des Potenzials für den Einsatz der Holzbauweise wesentlich:

- Nachverdichtung im Bereich der gründerzeitlichen Stadt wird im Wesentlichen kleinvolumig sein, wenn es um die Einfügung in den bestehenden Baublock geht; bei der Schaffung von Ersatzbauten könnten zwar Holzbauten in Frage kommen, doch stellen sich hier Fragen nach der Einfügung in ein bestehendes Ensemble in größerem Maße, quantitativ weit über den denkmalgeschützten Bestand hinausreichend (siehe unten)
- Nachverdichtung in den locker bebauten Wohnsiedlungen hat hingegen ein weit größeres mengenmäßiges Potenzial, da hier Neubauten auf vorhandenen Flächen errichtet werden könnten und gleichzeitig eine gestalterische und funktionelle Aufwertung geschaffen werden könnte.

Schematisch werden in der Studie die folgenden Maßnahmentypen beim Bestandsumbau näher untersucht, die typologisch auch für die Frage nach dem Einsatz von Holzbauweise relevant sind:

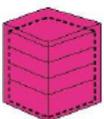
TYP	BESCHREIBUNG DER MASSNAHME
 <p>Ersatz</p>	<p>Unter „Ersatz“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine horizontale oder auch vertikale Erweiterung mit Verdichtung bestehender Bausubstanz beziehen. Voraussetzung ist in jedem Fall ein unmittelbar vorangegangener Abbruch. Differenziert wird weiters zwischen dem Ersatz auf einem Bauplatz und bauplatzübergreifendem Ersatz.</p>
 <p>Erweiterung</p>	<p>Unter „Erweiterung“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine horizontale Erweiterung bestehender Bausubstanz beziehen. Bestandsobjekte bleiben davon unberührt. Beispiele sind Erweiterungen durch die Bebauung von Grundflächen nach einer Widmungsänderung, wie beispielsweise Flächen von Großwohnsiedlungen, die vormals für Stellplätze genutzt wurden.</p>
 <p>Aufstockung</p>	<p>Unter „Aufstockung“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine vertikale Erweiterung bestehender Bausubstanz beziehen. Der Bestand bleibt davon unberührt. Beispiele für Umsetzungen und Anwendungsgebiete sind Ausbauten von Dachgeschossen oder Aufstockungen bestehender Gebäude.</p>

Abbildung 4: Maßnahmen des Bestandsumbaus in der Stadt (Auswahl). Quelle: [2]

Grundsätzlich sind für die Holzbauweise alle drei dargestellten Maßnahmen des Bestandsumbaus relevant, aber, wie oben erwähnt, unterliegen sie im Bereich der gründerzeitlichen Stadt stärkeren Beschränkungen sowohl hinsichtlich des Volumens als auch hinsichtlich der Gestaltung und Erscheinungsweise, insbesondere in ausgewiesenen Zonen des Ensembleschutzes.

4.1. Denkmal- und Ensembleschutz

Zusätzlich zum traditionellen denkmalpflegerische Grundraster legt sich das System der Wiener Schutzzonen, denen ein sehr differenzierter Blick auf die historische, kulturell und sozial bedeutende Stadtsubstanz zugrunde liegt. Insbesondere hervorzuheben ist, dass die Wiener Schutzzonen eine Art dynamische Kartierung darstellen, das heißt auf die laufenden Veränderungen beziehungsweise bisher nicht wahrgenommene Qualitäten reagieren (zusammenfassende Darstellung nach [4]).

Mit der «Altstadterhaltungsnovelle» der Wiener Bauordnung wurde bereits 1972 die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten beschlossen und die systematische Entwicklung und Ausweitung in Wien eingeleitet. Seit damals wurden schrittweise historische wertvolle und zeittypische Gebäude und Ensembles in die Schutzzonen aufgenommen. Durch das

Schutzzonenmodell in den 90er Jahren konnten in den folgenden Jahrzehnten beinahe flächendeckende Gebäudeinventarisierungen vorgenommen und damit Erkenntnisse über erhaltenswerte Bausubstanz gewonnen werden. Bis 2016 wurden in 127 Schutzzonen etwa 15.000 Einzelobjekte mit dieser Schutzkategorie belegt, was etwa 10 % des Gesamtbestands in der Stadt entspricht. Die UNESCO-Weltkulturerbe ist in praktisch allen Kern- und Pufferzonen durch Schutzzonen nach der Wiener Bauordnung abgedeckt sind. Darüber hinaus sind große Bereiche der Gründerzeit wie auch alte Stadtkerne als Schutzzonen ausgewiesen.

Neue Ausweisungen von Schutzzonen erfolgen, wenn sie durch die Abteilung Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) vorgeschlagen werden, wobei davor eine fachliche Begutachtung und die Einbeziehung der relevanten Dienststellen und der Bezirke erfolgt. Systematisch wird auch in Abstimmung mit der dafür federführenden MA 21 bei jeder Änderung des Bebauungsplans geprüft, ob ein schutzwürdiges Ensemble oder Bausubstanz vorliegt.

Gegenstand der Erklärung zur Schutzzone sind gem. § 7 WBO (1) die «... wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete», wobei gem. Abs. 1a «... bei der Festsetzung von Schutzzonen ... die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen (sind)».

Nähere Bestimmungen zur Gestaltung und Erhaltung in diesen Schutzzonen können im Bebauungsplan festgesetzt werden, u.a. auch etwa nach Abs. (4) «... Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung ...». Insgesamt ist es durch das Instrument Schutzzone möglich, sehr detaillierte und individuell auf die jeweiligen Objekte und Ensembles abgestimmte Bebauungsvorschriften zu definieren und danach im Verwaltungsvollzug (als Baubehörde) zu kontrollieren. Das Instrument betrifft die gesamte Liegenschaft und deren Erscheinungsbild und erlaubt bauliche Adaptierungen und Ergänzungen, nicht jedoch den Abbruch von als wertvoll eingestufte Bausubstanz.

Mit dem Instrument sind die historische Innenstadt sowie weite Teile der Bebauung innerhalb des Gürtels, die Bereiche der Schlösser Schönbrunn und Belvedere sowie viele historische Ortskerne und Ensembles außerhalb der gründerzeitlichen Stadt geschützt (siehe Abb. 5).

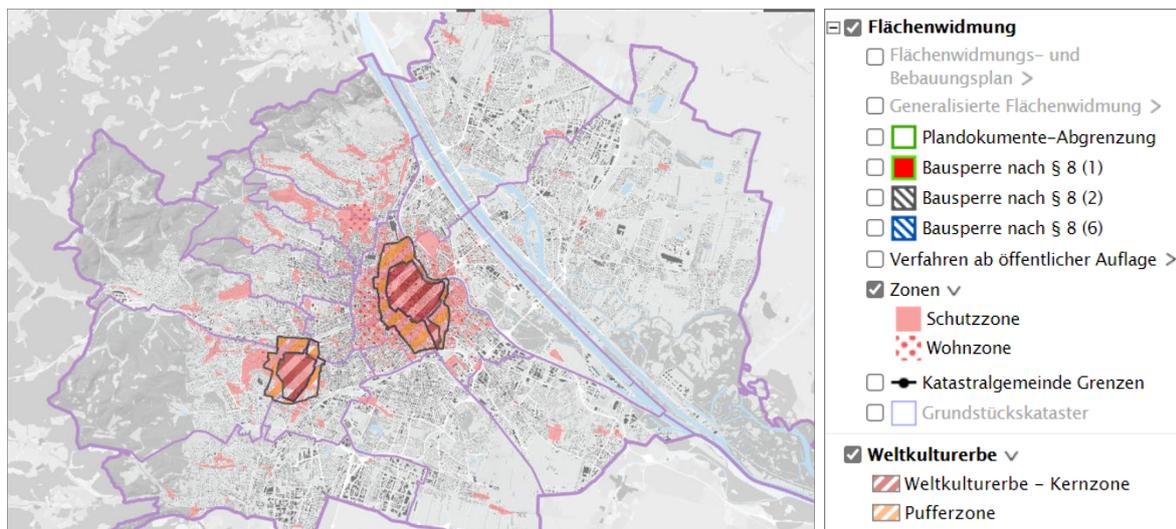


Abbildung 5: Schutzzonen in Wien: Wohnzonen, Ensembleschutz und Weltkulturerbe

Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx?bookmark=vscsRroKCUZmpQFGviqURW3-ceAju1ZHrYndscnPSng-b-b&lang=de&bmadr=>

4.2. Dachausbau, Bestandserweiterung und Sanierung im dichtverbauten Gebiet

Beispiele aus der jüngsten Zeit weisen darauf hin, dass trotz dieser umfassenden, das historischen Stadtbild schützenden Regulierungen Dachgeschossausbau auch mit Holzbauweise relevant sein können. Immerhin schätzt die oben zitierte Studie aus der Zusammenführung unterschiedlicher Daten und Quellen, dass allein Wiens Gründerzeitdächer noch Platz für – in realistischer Weise ausbaufähigen – etwa 23.000 Wohnungen bieten. Die Praxis der Sanierungsförderung in Wien, die für eine Generalsanierung erhebliche öffentliche Zuschüsse bietet, macht eine solche Aufstockung und den Ausbau der Dachgeschosse höchst attraktiv – Schaffung attraktiven neuen Wohnraums wird kombiniert mit der baulichen und energetischen Verbesserung von Bestandsgebäuden, dem Einbau von Lift und der Erneuerung der sonstigen technischen Infrastruktur (die Förderung der Stadt im Rahmen der sogenannten «Sockelsanierung» bedeutet öffentliche Mittel für die umfassende Substanzverbesserung des Gebäudebestands) .

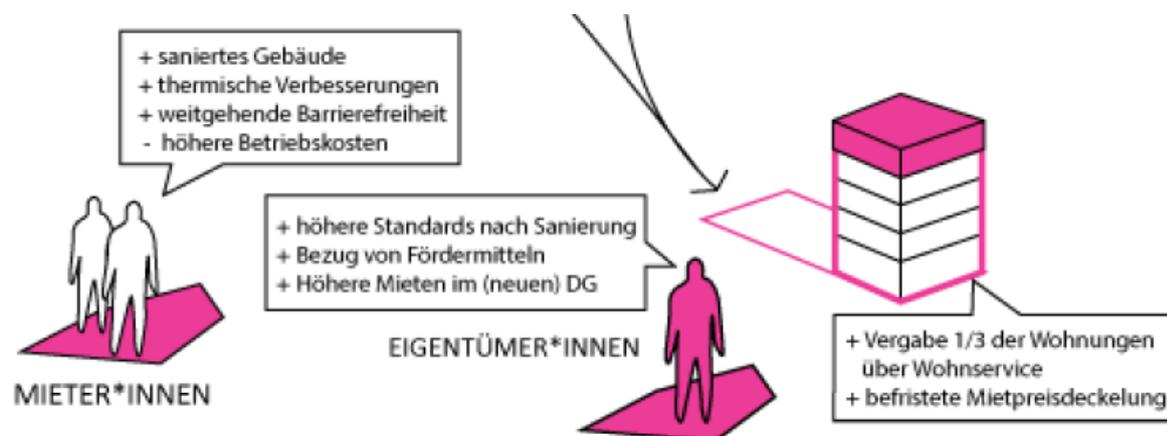


Abbildung 6: Bestandsanierung und Aufstockung. Quelle: [2]

Die vom wohnfonds_wien geförderte und begleitete **Förderung der Sockelsanierung** hat zum Ziel, alte Bausubstanz mit bestehenden Wohnungen zu modernisieren und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen geht dabei weit über das reine Gründerzeitgebiet hinaus. Insgesamt wurden zwischen 1985 und 2013 annähernd 300.000 Wohneinheiten saniert, davon mit 73% Privatbesitz, 17% Gemeindewohnungen und 10% Gemeinnützige Bauvereinigungen ([2]). Verbunden ist die Zusicherung von Fördermitteln eine zeitliche Befristung einer Mietpreis- und Belegungsbindung über einen Zeitraum von 15 Jahren. In den letzten Jahren ging die Sanierungsleistung etwas zurück, mit weiteren rund 61.500 Wohnungen, wurden etwa 6.100 Wohnungen pro Jahr erreicht. (Archivmeldung der Rathauskorrespondenz vom 04.10.2020: Gaal/Franz: 107 Jahre altes Gründerzeithaus im Herzen von Favoriten erstrahlt in neuem Glanz).

4.3. Blocksanierung als Zukunftsaufgabe

Die bereits als spezielle Maßnahme durchgeführte **Blocksanierung**, bei der ganze Häuserblöcke mit zusammenhängenden, konzeptionell integrierten Verbesserungsmaßnahmen aufgewertet werden, stellt eine große organisatorische, rechtliche und logistische Herausforderung dar. Für die Zukunft wird dieser Bereich im Zusammenhang mit den Umstrukturierungen des Energiesystems, dem Ersatz von Gas- und Ölheizungen, der Nachrüstung mit Photovoltaik, Erdwärme und Energiespeichern eine noch größere Komplexität erhalten. Während die bisherigen Anwendungsfälle nur etwa 1% des gesamten Sanierungsvolumens ausmachten – mit einer Beteiligung der Hauseigentümer auf freiwilliger Basis – könnte die in Zukunft geförderte (und erforderliche) Bildung von lokalen Energiegemeinschaften einen neuen Impuls auslösen.

Auch hier zeigt das Anwendungsgebiet, dass der Einsatz für Holzbauweise für Aufbauten, Ergänzungsbauten oder Ersatzbauten im Gesamtkontext der Transformation eines Blocks (oder, genereller, eines Quartiers) durchaus attraktiv sein kann und für die ansässige

Bevölkerung einen hohen Mehrwert bieten kann – v.a. auch in der zusammenhängenden Gestaltung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums.

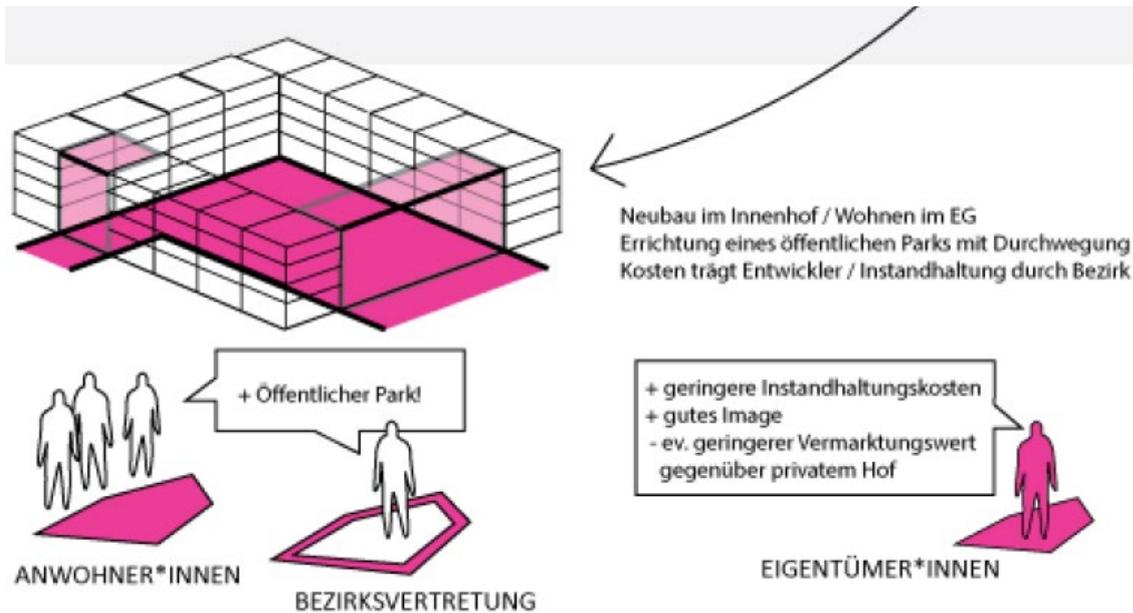


Abbildung 7: Bestandsumbau bei Blocksanierung. Quelle: AK Wien (Hrsg.) ... S. 30.

WieNeu - aktuelle blocksanierungsgebiete →

In Abstimmung mit Bezirken und Magistrat entwickelt der **wohnfonds_wien** nachhaltige Konzepte für die Aufwertung ganzer Häuserblöcke.

Abbildung 8: Blocksanierungsförderung in Wien. Quelle: http://wohnfonds_wien

4.4. Nachverdichtung in Großwohnsiedlungen nach 1945

Das neben dem Neubau bei weitem größte Potenzial für den künftigen Einsatz der Holzbauweise besteht bei der durch Nachverdichtung und Erneuerung der Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit. Allein für den in Wien gegebenen Bestand an 220.000 Gemeindewohnungen

wird das Nachverdichtungspotenzial auf theoretisch 130.000 Wohneinheiten geschätzt (zusammenfassend nach [2]). Davon ein großer Teil auf bisher unbebauten Flächen, Garagen und Parkplätzen.

Analoge ökonomische Spielräume für Nachverdichtung bieten auch die annähernd ähnlich großen Bestände der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften: Insbesondere durch den weitgehenden Entfall der mittlerweile in der Stadt extrem angestiegenen Grundstückskosten würde es ermöglicht, neuen «leistbaren» Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Zusammengenommen könnte das so erzielbare Potenzial jedenfalls einen großen Anteil des für leistbaren Wohnraum in den nächsten 10 -20 Jahren erforderlichen Volumens abdecken – wenn es gelänge, einen nennenswerten Anteil davon zu realisieren.

Die entscheidende Frage ist hier die einer überzeugenden Transformationsstrategie, die es erlaubt, die darin Wohnenden zu überzeugen und «mitzunehmen», etwa durch die Verbesserung der Wohnqualität und des Umfelds, durch die Schaffung einer attraktiven Nutzungsmischung oder durch die Integration von altersgerechten Neubauten im nahen Umfeld.

Wie oben für den Bereich der Blocksanierung beschrieben, ist auch hier ein gutes Potenzial für die Holzbauweise gegeben, da sie zu dieser Verbesserung der Umfeldqualität beitragen können und ev. auch kostenseitig und in der Bauphase selbst Vorteile haben kann, z.B. durch eine raschere und weniger störende Umsetzung.

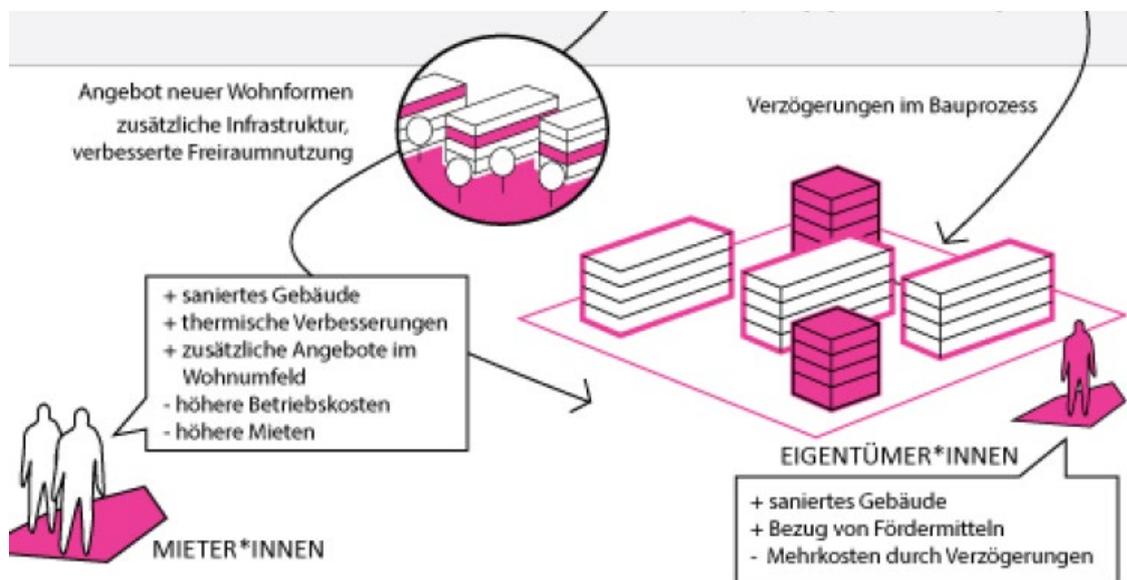


Abbildung 9: Nachverdichtung in bestehenden Großwohnsiedlungen. Quelle: [2]

5. Ausblick

Insgesamt benötigt die Metropolregion Wien – wie auch andere rasch wachsende Stadtregionen – eine intensiv koordinierte Strategie, um moderne Infrastruktur, nachhaltige Mobilität und die Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung zu verwirklichen und dabei gleichzeitig Stadtteile mit hoher Lebensqualität zu «leistbaren» Konditionen zu schaffen. Die (finanz-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tragen jedoch – aktuell und auf absehbare Zeit – neben dem Bevölkerungswachstum dazu bei, dass «leistbares» Wohnen eine besondere gesellschaftliche Herausforderung bleiben wird.

Vor diesem Hintergrund, sind die Potenziale für die Holzbauweise in der Stadt durchaus groß, da sie für die dargestellte Kombination der beiden bestimmenden Entwicklungsfaktoren im positiven Sinn hochwirksam werden kann:

- Der Bestandsumbau als zentrale Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung muss den Gebäudebestand thermisch effizienter nachrüsten und gleichzeitig die Voraussetzungen für die Integration erneuerbarer Energiesysteme schaffen
- Nachverdichtung im gesamten, infrastrukturell gut erschlossenen Stadtgebiet steht auch vor der Herausforderung, Grundstücken und Flächen für den «leistbaren» (geförderten und gemeinnützigen) Wohnbau bereitzustellen; dies kann am ehesten im Bereich des Bestands der Gemeindebauten und genossenschaftlichen Siedlungen der

Nachkriegsära erfolgen, wo es in großem Ausmaß Flächenreserven zu geringen Kosten gibt und gleichzeitig der Nachholbedarf bei der energetischen Effizienzsteigerung sehr groß ist

- Die Sanierungsförderung und insbesondere das Instrument der Blocksanierung werden in Kombination mit der Umstellung des Energiesystems von zentraler Bedeutung für die Transformation im dichtverbauten (u.a. gründerzeitlichen) Gebiet sein – blockweise Energiegemeinschaften erfordern objektübergreifende Entwicklungskonzepte für Gebäude und lokale (erneuerbare) Energieerzeugung
- Wenn es gelingt, Bauträger, Wohnbaugenossenschaften und die Stadtverwaltung zu mehr kreativen und gestalterisch ansprechenden Projekten beim Bestandsumbau und bei Neubau in Holzbauweise zu bewegen und zu «überzeugen», dann könnte ein erheblicher Anteil des in den nächsten Jahren absehbaren Bauvolumens künftig so errichtet werden. Aktuell sind die Neubauvolumen zwar extrem schwierig einzuschätzen, nach einer Stabilisierung der Rahmenbedingungen würde ein jährlicher Neubau von rund 10.000 Einheiten für Wien realistisch sein. Davon könnte künftig ein deutlich größerer Anteil als bisher in Holzbauweise entstehen – sowohl im Bereich des Bestandsumbaus als auch bei Neubauten auf der grünen Wiese.
- Die Vorteile der Holzbauweisen können in diesem sich wie dargestellt ändernden städtischen Umfeld sowohl in den Faktoren Kosten, Flexibilität und Schnelligkeit bei der Errichtung als auch bei den vielfältigeren Gestaltungsmöglichkeiten liegen, etwa bei den Übergängen zwischen gebauten und ungebauten Räumen, den Freiflächen. Nachhaltigkeit bei der CO₂-Bilanz, bei der Herstellung und Wiederverwertbarkeit sind generelle Faktoren, die künftig bei der Erreichung der Klimaziele aber noch stärker ins Gewicht fallen werden.

Die Integration der Holzbauweise in eine Stadt, die bisher fast ausschließlich mit Ziegel und Betonbauweise errichtet wurde, stellt sicher eine Herausforderung dar – sie könnte aber zu einer großen Bereicherung und Belebung führen. Der Ansatzpunkt der Stadtentwicklung, die als Hauptziel eine kompakte Siedlungsentwicklung mit hoher ÖV-Qualität anstrebt, wird künftig zusammenzuführen sein mit dem Gesamtumbau des Energiesystems, bestehend aus baulicher Sanierung, Energieerzeugung und effizienter Nutzung. In einer Phase so weitreichenden Umbruchs des «Systems Stadt» könnte die Integration der Holzbauweise zu einer nachhaltigen Stadterneuerung im umfassenden Sinn führen.

6. Quellen

- [1] Club of Vienna (Hg.) (2019): Brennpunkt Wohnbau – System im Umbruch, ISBN: 978385476-682-7; Wien, Mandelbaum Verlag
- [2] Gruber Ernst/Gutmann Raimund et al. (2018): «Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen – Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung»; Stadtpunkte 25, Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien (Hrsg.), 182 S
- [3] ÖROK (Hrsg.) (2019): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018 bis 2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellfortschreibung bis 2075 (ÖROK-Prognose); Projektleitung Alexander Hanika, Wien
- [4] Luchsinger, Christof/ Schremmer, Christof (2017): Städtebauliches Erbe und Stadtentwicklung – Ansätze zu einer retroprogressiven städtebaulichen Strategie für Wien; Ergebnisbericht i.A. der MA 19, Abt. Architektur und Stadtgestaltung Wien.
- [5] Schremmer, Christof (2015): «Wie wohnt Wien künftig – was sind die größten Herausforderungen?»; in: Stadtpunkte 14, Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien (Hrsg.), S. 12 – 26.
- [6] Schremmer, Christof et al. (2016): Transform+ – Lokale Transformationsagenda Wien, AG: Klima- und Energiefonds (Gesamtkoordination)
- [7] Schremmer, Christof et al. (2011a): SUME – Sustainable Urban Metabolism for Europe; AG: Europäische Kommission, 7. Forschungsrahmenprogramm (2008-2011), Gesamtkoordination (umfassend die Städte Stockholm, München, Newcastle, Porto, Athen, Marseille, Wien)
- [8] Schremmer, Christof et al. (2021): Wohnungsbedarfsprognose für die Region Ost-Österreich, Ergebnisbericht i.A. der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien