

Vom obsoleten Einfamilienhaus zum Gemeinschaftswohnen

Das „NÖ Wohnbauführstück“ hat bei ORTE Architekturnetzwerk NÖ schon lange Tradition. In entspannter Atmosphäre ohne Publikum diskutierten kürzlich unterschiedliche Akteurinnen und Akteure das brennende Thema Leerstand. Angesichts des Bevölkerungszuwachses in zentralen, urbanen Lagen und der Abwanderung in peripheren Regionen haben sie ihr Wissen und ihre Konzepte gegen Wertminderung und Verödung ausgetauscht.

VON FRANZISKA LEEB

Niederösterreich ist ein Einfamilienhausland. Noch. Ob es weiterhin leistbar sein wird, dass sich ein Gros der ländlichen Bevölkerung den Traum vom eigenen Häuschen erfüllt, sei dahingestellt. Leistbar nicht nur im Hinblick auf die individuelle wirtschaftliche Potenz, sondern auch angesichts der mit locker gebauten Siedlungsgebieten einhergehenden Allgemeinkosten – die von der Aufschließung über die Straßenerhaltungs- und Reinigungskosten bis hin zu sozialen Ausgaben reichen und nur zu einem Bruchteil von den Besitzern der Häuser übernommen werden.

Den Rest trägt die Allgemeinheit.

Die Zersiedelung ist also längst nicht nur ein ästhetisches Problem, sondern zusehends auch ein wirtschaftliches. Und dies nicht nur den Neubau betreffend, sondern ebenso den Bestand. In den Bezirken Mistelbach, Gänserndorf und Hollabrunn liegt der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnhausbestand sogar bei über 90 Prozent. Mehr als die Hälfte davon ist unterbelegt. Das bedeutet nicht nur, dass vorhandener Wohnraum nicht genutzt wird, sondern etwa auch, dass notwendige werterhaltende Sanierungsmaßnahmen von Alleinstehenden nicht zu bewältigen sind.

ZUSAMMENZIEHEN IM EIGENEN HAUS. Stabile Zahlen zur Unterbelegung gebe es nicht, sagt die Architektin Julia Lindenthal, die als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Ökologie-Institut das Forschungsprojekt ReHABITAT – Immo-CHECK+ leitet. Dessen Ziel: das Entwicklungspotenzial von unterbelegten oder

leerstehenden Einfamilienhäusern hin zu nachverdichtenden, innovativen Wohnformen darzustellen und zu bewerten. Auch vor dem Hintergrund, dass viele Eigentümer den Wert ihres Hauses überbewerten.

Der erste Teil des Forschungsprojektes wurde in einem Handbuch zusammengefasst, das ausgehend von konkreten Siedlungshäusern Möglichkeiten aufzeigt, wie Häuser, die einst für klassische Familienstrukturen erbaut wurden, zu einer Senioren- oder Alleinerzieher-WG, einem Generationenwohnhaus mit Gemeinschaftsräumen, einer Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen oder gar zu einem sozialen Zentrum für eine Gemeinde umgerüstet werden können.

Haustechnische Herausforderungen und rechtliche Belange werden ebenso angesprochen wie Möglichkeiten der Finanzierung. „Bautechnisch ist nichts unmöglich“, so Lindenthal, „förderrechtlich kann es kompliziert werden, wenn mehr als zwei im niederösterreichischen Fördergesetz vorgesehene Wohneinheiten pro Haus errichtet werden.“

Die größten Herausforderungen lägen im sozialen Bereich. Die Vorteile solcher „Sharing-Modelle“, wie man im urbanen Bereich sagen würde, liegen auf der Hand: gegenseitige Unterstützung, der Verbleib im eigenen Haus, Kostenteilung und vieles mehr. Das Administrativ-Rechtliche ist eine veritable, für Einzelpersonen kaum zu bewältigende Herausforderung, meint Lindenthal, und oft wird der Handlungsbedarf erst erkannt, wenn es schon fast zu spät ist und man

sich den Aufwand aus Altersgründen nicht mehr antun will. Die größten Hindernisse neben allen bürokratischen Schwellen seien aber soziale und psychologische Aspekte. Ängste vor dem Verlust der Privatsphäre oder die befürchtete Nachrede in der Nachbarschaft, ob man sich nun das eigene Haus nicht mehr leisten könne, sind nur zwei von zahlreichen Bedenken, die Hauseigentümer plagen, die grundsätzlich für neue Wohnmodelle offen sind. Ein Umdenkprozess sei laut Lindenthal jedenfalls notwendig. Forschungsprojekte und Eigeninitiativen allein könnten diesen nicht in Gang setzen. Es brauche zahlreiche Begleitmaßnahmen wie Kooperationen von Gemeinden, Beratungsangebote und Ansprechpersonen, aktives Fördern von Mehrpersonenhaushalten und zudem – ein politisch heikles Thema – einen Stopp der Einfamilienhausförderung im Neubau.

UMDENKEN IST GEFRAGT. In dieses Horn stößt auch Architekt Christian Fröhlich (Harddecor Architektur). Unter dem Projekttitel „Das Haus ist vergangen“ nahm er Christopher Alexanders „Eine Mustersprache“ unter die Lupe. Das Buch von 1977 zählt nach wie vor zur Architektur-Standardliteratur. Fröhlich untersuchte, was sich seither verändert hat. Aus dem „eigenen Heim“ wurde das „geteilte Heim“. Ausgehend von der Tatsache, dass viele Menschen mehrere Wohnsitze besäßen – aus beruflichen Gründen oder zur Rekreation – weist Fröhlich nach, hätte diese Nutzergruppe ähnliche Wohnbedürfnisse wie Migrantinnen und Migranten und könne sich daher ohne Weiteres Wohnraum teilen. Radikales Umdenken und Bereitschaft zu Veränderung sei hierzu notwendig. Und irgendwann würde man vielleicht

auch den Verzicht als neuen Luxus erkennen.

Die Neubauförderung für Einfamilienhäuser sei angesichts vermehrter anderer Angebote stark rückläufig, betont der Leiter der niederösterreichischen Wohnbauförderungsabteilung Helmut Frank. Sie abzuschaffen, hält er nicht für realistisch. Die Förderung sei aber im Hinblick auf neue Wohnmodelle im Vergleich zur Finanzierung das geringere Problem. Denn wenn Menschen das Bedürfnis haben, ihr zu großes Haus zu teilen oder auch nur barrierefrei umzugestalten, befänden sie sich in einem Alter, in dem sie von Banken keine Kredite mehr bekommen. Die komplexen Herausforderungen, die mit neuen Wohnmodellen im Einfamilienhausbestand einhergingen, seien ohne begleitende Beratung nicht zu bewerkstelligen. Begleitende Beratung leistet etwa Harald Hittinger, bei der Caritas für die Entwicklung von Asylwerberquartieren im ländlichen Raum Niederösterreichs zuständig. Von Anfang an verfolgte man dabei das Konzept, nur Häuser und Wohnungen im Ortskern zu suchen. Er berichtet von sehr guten Erfahrungen mit Menschen, die ihr Haus mit Flüchtlingen teilen. Natürlich läge die Motivation auch im Zuvordienst. Aber es gäbe schöne Synergien, etwa wenn die Flüchtlingsfamilie die betagte Witwe unterstützte.

POTENZIALE UND ZIELGRUPPEN ERFASSEN. Das Bewusstsein um die mit Leerstand einhergehenden Probleme sei mittlerweile bei so gut wie allen Bürgermeister*innen verankert, meint der Geograf und Regionalforscher Peter Görgl von der Universität Wien. Die Ortschefs stehen aber auf verlorenem Posten und bräuchten mehr politische Unterstützung auf Landes- oder Bundesebene. Viele tolle Projekte würden daran scheitern, dass niemand Fremde um sich haben will, daher seien auch Neubaugebiete so attraktiv. Dadurch wächst die Gemeinde zwar, aber neu zugezogene Bewohnerinnen und Bewohner sind nicht in unmittelbarer Nähe der Alt-eingesessenen. Gleichzeitig würde kritisiert, dass in den Ortskernen nichts los sei und das Vereinsleben nachlasse. Zunächst

ginge es darum, die Potenziale zu erfassen, zum Beispiel in Form einer Flächenmanagement-Datenbank, die in Niederösterreich nach bayrischem Vorbild eingeführt und in Pilotgemeinden im Weinviertel erprobt wurde. Ernst Gruber, Obmann der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, bestätigt die Notwendigkeit einer Unterstützung bei der Objekt- oder Grundstückssuche. Seinen Erfahrungen nach sei die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten groß. Jüngere erhoffen Kostenersparnis, Ältere Unterstützung im Alltag. Es geht um eine Form des Teilens und gemeinsamen Lebens und Arbeitens. Die Zielgruppensuche müsse sich an der Bereitschaft zum Austausch orientieren. Über das einzelne Haus sollte hinausgedacht werden, um größere Zusammenhänge herstellen zu können. Von Wien kann man lernen, dass Baugruppen Ort oder Region etwas geben, was Alleinwohnenden nicht so leicht möglich ist.

Es brauche jedenfalls die innere Bereitschaft dazu, mit Zwang erreiche man nichts, betont Juri Troy, der bereits mehrere Einfamilienhäuser zu Generationenhäusern umgebaut hat und sich intensiv mit nachhaltigen Gebäudekonzepten beschäftigt. Sein erstes derartiges

Projekt, ein Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren, das zu einem Dreifamilienhaus wurde, hatte bald Vorbildwirkung. Menschen, die an solchen Projekten interessiert sind, schaffen sich meist einen guten Überblick über Referenzbeispiele im Internet, und wenn sie fündig würden, sei auch die Entfernung kein Problem. Wesentliches Kriterium dabei sei aber der Zustand des Bestandes. Gerade im Einfamilienhaussektor gebe es viel schlechte Bausubstanz, bei der ein Abriss wirtschaftlicher sei als die Sanierung. Umso wichtiger sei es daher, im Neubau mit Weitblick zu planen und zu bauen, betont Troy.

Wenn Menschen das Bedürfnis haben, ihr zu großes Haus zu teilen oder auch nur barrierefrei umzugestalten, befinden sie sich in einem Alter, in dem sie von Banken keine Kredite mehr erhalten.

Gerade im Einfamilienhaussektor gibt es viel schlechte Bausubstanz, bei der ein Abriss wirtschaftlicher ist als die Sanierung. Umso wichtiger ist es, im Neubau mit Weitblick zu planen.

GESETZE ALS HEMMSCHUH. Dass sich eine Gruppe zusammensetzt und ihr Haus selbst entwickelt, hätte noch in den 1980er und 1990er Jahren – nicht zuletzt aufgrund anderer Förderbedingungen – besser funktioniert. Mittlerweile ist es notwendig, Trägermodelle zu haben, die Finanzierung und Förderung bewerkstelligen können. Dass es zum Beispiel beim niederösterreichischen Projekt der Gemeinschaft B.R.O.T., die in Wien bereits drei Projekte umgesetzt hat, mit einer

konkreten Umsetzung so lang gedauert hat, lag an den Förder- und Bauvorschriften.

Auf die Frage, wo die Wohnbauförderung Beweglichkeit zeigen könnte, verweist Helmut Frank auf die Gemeinschaftsflächen, die in Niederösterreich derzeit von den Bauträgern – ausgenommen die Kategorien Betreutes Wohnen und Wohnheim – frei finanziert werden. In anderen Bundesländern seien diese Flächen durchaus in den Förderrichtlinien verankert. Die Wohnbauförderung müsse aber grundsätzlich Modelle anbieten, die massentauglich seien. Und in Zeiten, in denen daher intensiv über immer kleinere, kompakte Einheiten und die Einsparung von Erschließungsflächen geredet würde, sei eine Förderung von Gemeinschaftsflächen schwierig.

ANIMATIONSARBEIT. Wie Jens de Buck betont, seien Ansprechstellen wichtig, und er verweist auf die 2016 in Sankt Pölten gegründete Wohnanlaufstelle. In der Liegenschaftsverwaltung angesiedelt als ein „One-Stop-Shop“, steht sie Personen, die sich für Grundstücke, Wohngruppenprojekte oder das Thema Baugruppen interessieren, zur Seite.

Es brauche keine gesellschaftliche Revolution, ist Peter Görgl, der aufgrund seiner Forschungstätigkeit und mehrerer Projekte in Niederösterreich Bedenken wie Möglichkeiten gut einschätzen kann, überzeugt. Es gebe viele gute Menschen, manche seien nur ein wenig träge, durch anregende Beispiele im Sinne des Teilens ließen sie sich aber sicher animieren.

Das nächste Wohnbauführstück wird sich am 17. Oktober mit Konzepten für alternde Orte beschäftigen. ■