Pressemitteilung
Graz/Wien, Oktober 2024

**Stadtentwicklung: Warum warten wir?**

**Das war der Titel eines Symposiums, das am 30. September 2024 in der Grazer Seifenfabrik stattfand. ÖWG Wohnbau war vor Ort und beleuchtet die diskutierten Punkte.**

Die Vortragenden Prof. DI Architekt Roger Riewe, DI René Ziegler und Prof. Dr. Georg Eisenberger waren sich in einig, es braucht Strategien für die Beschleunigung in den Abläufen. Riewe und Ziegler referierten über Beispiele aus München, Kiel und Wien, wo genau dies gelang. Gefordert wurde zudem mehr Seriosität und Faktenbezogenheit rund um das Thema Leistbares Wohnen. Um dieses Thema ging es auch in der anschließenden Podiumsdiskussion, an der die drei Referenten und DI Birgit Leinich, Österreichisches Siedlungswerk und DI Gustav Spener, Präsident der Ziviltechnikerkammer für Steiermark und Kärnten teilnahmen.

Die Städte wachsen wieder, betonte Riewe und verwies darauf, dass es vor 15 Jahren noch anders aussah. Heute jedoch betrifft dieses Phänomen sämtliche große Städte. Laut der Erhebung des Österreichischen Städtebundes ist Graz eine der am schnellsten wachsenden Städte in Österreich.[[1]](#footnote-1) Die Schaffung neuen Wohnraums ist daher neben der Sanierung und Aktivierung des Bestandes unabdingbar. Die Stadtplanung steht nun vor der Herausforderung bei höheren Ansprüchen an eine qualitätsvolle Innenentwicklung vor allem auch schnell reagieren zu müssen. Und die Vortragenden waren sich einig, hierfür brauche es schnellere Verfahren und weniger Bürokratie.

Auch bei ÖWG Wohnbau sieht man diese Herausforderung. „Die Projektentwicklungsphase dauert immer länger und ist zeitlich nicht mehr kalkulierbar. Städtebauliche Verfahren, Wettbewerbe, Umwidmungen und/oder Bebauungspläne erfordern sehr viele Ressourcen. Das alles schlägt sich zeitlich und kostenseitig auf die Wohnungen nieder. Das ist für einen gemeinnützigen Bauträger wie ÖWG Wohnbau kritisch, weil wir unserem gesetzlichen Auftrag der Herstellung von leistbaren Wohnraum so kaum mehr erfüllen können. Wie ein übermäßiger Nachfrageüberhang zu Mietsteigerungen führt, lässt sich an Märkten wie beispielsweise Salzburg oder Innsbruck gut beobachten. Es wäre höchst an der Zeit, diesen Entwicklungen durch Unterstützung des gemeinnützigen Sektors jetzt entgegenzusteuern“, so DI Hans Schaffer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau.

„Schnellere Verfahren, weniger Bürokratie und mehr Planungssicherheit – das sind zusammengefasst die Wünsche von ÖWG Wohnbau“, ergänzt Mag. Christian Krainer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau und Obmann des GBV Steiermark (Gemeinnützige Bauvereinigungen). Und ergänzt: „Dabei sind gerade die heiß diskutierten Bebauungspläne grundsätzlich positiv zu sehen, denn Sie geben Planungs- und Rechtssicherheit. Jedoch ist zu hinterfragen, welche öffentliche Interessen der Bebauungsplan überhaupt regeln soll. Bei objektiver Betrachtung lässt sich objektiv feststellen, dass gerade in Graz die Bebauungspläne zu lange dauern und aufgrund von Redundanzen zu anderen Materienrechten oder Planungsinstrumenten sowie aufgrund überbordender Regelungsabsichten ausufern. Nicht alles, was aufgrund des Raumordnungsgesetzes theoretisch geregelt werden kann, bedarf auch einer Regelung!“

Im Rahmen der Veranstaltung wurden vor allem die Verzögerungen, die z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen entstehen, und deren Herausforderungen und Folgen thematisiert. Solche Verzögerungen können tiefgreifende Auswirkungen auf verschiedene Aspekte der Stadtentwicklung haben, darunter Wohnungspreise, Infrastrukturplanung, wirtschaftliche Entwicklung und letzten Endes auch auf die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger.

„Kostensteigerungen resultieren nicht nur aus den längeren Verfahren, sondern auch aus einer stetigen Verschärfung der Reglementarien. Beispiele dafür sind die Themen Barrierefreiheit oder aber auch energetische Standards im geförderten Wohnbau“, so Krainer. Und meint weiter: „Hier sollte man über eine Entrümpelung nachdenken – gerade dann, wenn die Leistbarkeit wieder in den Vordergrund gestellt werden soll, was ja allgemein das erklärte Ziel ist. In den letzten zehn bis 15 Jahren war dieses Thema nicht so evident, da die Bau- und Finanzierungskosten niedrig waren. Daraus hat sich aber eine regelrechte Spirale des Höherlizitierens der Vorgaben entwickelt. Jetzt beginnen diese hohen Anforderungen zu schmerzen, weil es im Zusammenhang mit den höheren Bau- und Finanzierungskosten für uns als gemeinnütziger Wohnbauträger immer schwieriger wird, dass der Wohnraum, den wir bauen, auch leistbar bleibt.“

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen. Deutschland hat beispielsweise schon unterschiedliche Maßnahmen wie unter anderem den Gebäudetyp „E“ wie „einfach“ umgesetzt, um das Bauen einfacher, schneller und günstiger zu machen. „Wenn wir vom Bestand, Nachverdichten und Sanieren sprechen, dann haben wir aktuell das Problem, dass auch sanierte Gebäude den gleichen Standards entsprechen müssen wie Neubauten. Und das ist gerade in den Bereichen Barrierefreiheit und Energie nicht mit vertretbaren Kosten zu realisieren, was dann dazu führt, dass die Gebäude doch eher abgerissen als saniert werden. Wenn wir mehr mit dem Bestand arbeiten wollen – also weniger Bodenversiegelung, mehr Nachverdichtung, mehr Sanierung – dann müssen gewisse Standards in der Wohnbauförderung und in bautechnischer Hinsicht zurückgefahren werden. Und gemeinnützige Wohnbauträger haben noch mehr Vorgaben als gewerbliche Bauträger“, so Schaffer.

„Wenn wir gefördert bauen, dann müssen wir alle Vorgaben der Förderung einhalten. Je mehr Auflagen wir bekommen desto teurer werden die Wohnungen, weil wir aufgrund der Gemeinnützigkeit und des Kostendeckungsprinzips alles, was wir an Projektkosten haben, den Mieter:innen weitergeben müssen“, so Krainer abschließend.

Ein weiterer Apell von ÖWG Wohnbau: Wenn Innenentwicklung mit hoher Qualität und weniger Bodenverbrauch stattfinden soll, muss man offen über Dichte sprechen. Und Dichte ist nicht nur zu verstehen als Bruttogeschossfläche in Relation zu Bauland. Vielmehr ist es zu verstehen als die Anzahl von Menschen, die es braucht, damit z.B. urbanes Flair entsteht oder Infrastrukturen wie Parks oder Straßenbahnen wirtschaftlich unterhalten werden können.

In der Seifenfabrik wurde besprochen, wie all das gelingen kann. Tenor: Es braucht einen konstruktiven Dialog und mehr Kommunikation auf Augenhöhe. Vor allem zwischen jenen, die öffentliche Interessen in Planungsvorgaben gießen, und jenen, die das wirtschaftliche Risiko eingehen, den dringend benötigten Wohnraum tatsächlich herzustellen. Denn es geht um ein gemeinsames Ziel. Um eine lebenswerte Stadt.

Und in einem Punkt waren sich alle einig: „Stadtentwicklung – warum warten wir?“

Fototext: Das größte Stadtentwicklungsgebiet in Graz, wo zudem überwiegend gemeinnützige Wohnbauunternehmen bauen, sind die Reininghausgründe. Die Bewohner:innen tragen über die Mieten zu großen Teilen auch den Ausbau der Infrastruktur mit, bangen derzeit jedoch um die mit der Stadt vereinbarte direkte Anbindung an die Innenstadt durch die Unterführung Josef-Huber-Gasse.

Bildquelle: © Chris Radl

Fototext: Die Städte wachsen. Daher wird Wohnraum benötigt.

Bildquelle: © ÖWG Wohnbau

Fototext: Mag. Christian Krainer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau und Obmann GBV Steiermark

Fototext: DI Hans Schaffer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau

Bildquelle: © Chris Radl

**Über ÖWG Wohnbau**

ÖWG Wohnbau wurde 1950 gegründet und ist der größte gemeinnützige Wohnbauträger in der Steiermark. Seither ist es das Ziel, Wohnungssuchenden individuell geplante Wohnungen anzubieten. ÖWG Wohnbau errichtet sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen in den Rechtsformen Eigentum, Miete und Miete mit Kaufoption. Heute verwaltet die Österreichische Wohnbaugenossenschaft mehr als 33.000 Wohnungen für individuelle Wohnbedürfnisse in unterschiedlichen Lagen. In über 180 steirischen Gemeinden baute der Wohnbauträger darüber hinaus Kindergärten, Schulen, Studentenheime, Universitätsinstitute und Seniorenwohnhäuser und revitalisierte historisch wertvolle Bausubstanz. Mit über 40.000 Verwaltungseinheiten im Wohn- und Geschäftsbereich ist ÖWG Wohnbau die größte gemeinnützige Hausverwaltung der Steiermark und eine der größten Österreichs. Am Sitz in Graz sind über 200 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Mehr unter [oewg.at](https://oewg.at)

**Pressekontakt ÖWG**
Dr. Alexandra Vasak, Reiter PR
Praterstraße 1 | weXelerate Space 12 | 1020 Wien
T: +43 699 120 895 59
alexandra.vasak@reiterpr.com

1. Vgl.: <https://www.staedtebund.gv.at/ePaper-oestiz/oestiz-2023/#p=1> [↑](#footnote-ref-1)