weniger ist mehr

Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen

Klaus Peter Weber

weniger ist mehr

Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen

Masterarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

Masterstudium Architektur

Autor: Klaus Peter Weber, BSc

eingereicht an der
Technischen Universität Graz

Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer: Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau
Institut für Wohnbau

Graz, Mai 2016

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Graz, am 23.05.2016

.....

Klaus Weber

Herzlichst bedanken
möchte ich mich bei

meinem Betreuer Univ.Prof.Arch.Dipl.Ing. Architekt Andreas Lichtblau für die ausführliche und tolle Unterstützung und für die vielen konstruktiven Gespräche,

meinem sehr geschätzten Freund Mag. Peter Fuschelberger (Fu) für seine ausdauernde Geduld auf hoher See und seine Expertise,

meinen Eltern, die mich während meiner gesamten Schulausbildung und in allen Lebenssituationen immer bestens unterstützt haben und immer auf mich zählen.

Mein außerordentlich großer Dank gilt dir, liebe Katharina, für deine moralische Unterstützung, deine Hilfe, deine Geduld und vor allem für dein Vertrauen und deinen Glauben an mich.

Danke auch an alle, die mich während meiner Zeit des Reflektierens und Verfassens meiner Arbeit unterstützt haben.



WOHNEN

… „ein Thema, das uns Menschen beschäftigt, gesund erhält oder krank macht, wo wir uns entspannen können und das uns letzten Endes ein ganzes Leben lang begleitet." …

Klaus Peter Weber

Inhalt

7 **Eidesstattliche Erklärung**

15 **Vorwort**

19 **Erschwinglicher Wohnraum – Illusion oder Realität?**
19 Eigen-Interpretation von Leistbarkeit
19 Die Preisexplosion
20 Höhenflug der Wohnkosten
21 Situation Wohnraum

Wohnwelt - Stadt Salzburg

23 **Wohnen und Leben in der Stadt – ein Rückblick**
23 Stadthistorie
23 Wohnbau, wie er früher war…
24 Phasen der Stadtentwicklung
25 Wohnverhältnisse, Wohnungsnot und Soziale Differenzen
27 Die Wohnungsfrage nach 1945

33 **Wohnungsnot – ein Recht auf Wohnen**
33 Zum Phänomen der Wohnungsnot in Salzburg
34 Wohnungslosigkeit – ein mannigfaltiger Begriff
35 Ursachen und Aspekte für die Entstehung von Not
37 Bedeutung des Wohnraums für das Menschsein
38 Hilfe auf Augenhöhe durch soziale Anlaufstellen

41 **Gemeinnütziger Wohnungsbau in Salzburg**
41 Die Anfänge der Gemeinnützigen
43 Genossenschaftsidee und Selbsthilfe
46 Gemeinnützigkeit – eine Annäherung an den Begriff
47 Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigen
50 Der Revisionsverband als Kontrollorgan
51 Das Wesen der Gemeinnützigen
53 Gemeinnütziger Wohnraum im Spannungsfeld von Ökonomie und Wohlfahrt
54 Gemeinnütziger Wohnbau – ein Allheilmittel?

Wohnen zwischen Wohlstand und Leistbarkeit

57 **Rund um Geld – die Leistbarkeit von Wohnraum**

57 **Die Wohnbauförderung und ihr Beitrag**

59 **Wohnkostenbelastung und Kostenaspekte von Wohngebäuden**
59 Die Wohnkostenbelastung anhand eines Beispiels
63 Die Mietzinsbestandteile und ihre Nebenkosten im Detail
64 Aspekte und Bewertung der Baukosten
69 Maßnahmen zur Regulierung der Wohnkosten

Symbiose Stadt und Mensch

72 **Die Landflucht - wie ein Schleier um die Stadt**
72 Zersiedelung und Suburbanisierung im Zentralraum Salzburg
73 Speckgürtel – Das Zusammenwachsen von Stadtregionen
74 Ärger in Grund und Boden – Flächenverbrauch und Versiegelung
75 Infrastrukturkosten, Mobilität und Klimawandel

79 Urbanes Bauen und Wohnen – Eine nachhaltige Entwicklung?
79 Urbanität
79 Suburbanisierung mindern, Re-Urbanisierung fördern
80 Möglichkeiten der Innenentwicklung
81 Typologien der Verdichtung

83 Wohnen morgen
83 Evolution Wohnen
84 Wohnen integriert
84 Wohn-Qualität
85 Zukunftsperspektive – Wohnen

88 Beispielhafte Projekte
90 Sargfabrik und Miss Sargfabrik
92 neunerhaus – Wohnhaus für Obdachlose in Wien
94 City Eleven – Zentrum Schallmoos

Die Vision

99 Positionierung

100 Grundgedanke
100 Wohnalternative mit Perspektiven
101 Maßnahmensetzung
109 Das Wohnmodell als Neu-Interpretation

Intervention im dichten Stadtraum

115 Projektstandort
115 Das Grundstück
118 Umgebung und Infrastruktur

122 Umsetzung am Bauplatz
122 Raumprogramm
123 Formfindung
147 Entwicklung einer Wohnungstypologie
166 Erschließung zum Verweilen
168 Freiraumkonzept
172 Gemeinschaftseinrichtungen
175 Fassadenkonzept
178 Impressionen

182 Zusammenfassung

Anhang

185 Kostenbewertungen

228 Literaturverzeichnis

237 Abbildungsverzeichnis

Vorwort

Gender Erklärung
Soweit in der vorliegenden Arbeit auf natürliche Personen bezogene Formulierungen aus Gründen des besseren Verständnisses sowie der leichteren Lesbarkeit lediglich in maskuliner Form angeführt sind, beziehen sie sich gleichwertig auf beide Geschlechter.

weniger ist mehr

Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen

Die Beschaffung von erschwinglichem Wohnraum ist ein sehr heiß diskutiertes Thema in der Stadt Salzburg und auch in anderen österreichischen Städten. Egal ob Wohnungssuchende, Wohnungslose oder die aktuellen Wohnkosten, der Blick auf die Zahlen der Statistiken macht den Druck am Salzburger Wohnungsmarkt deutlich spürbar. Die grenzenlosen Preise für Wohnungen und Grundstücke der privaten Anbieter lassen Salzburg zu einem der teuersten Pflaster Österreichs werden. Auch die leicht dämpfende Wirkung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen erreicht zum größten Teil lediglich den Mittelstand, der aufgrund der anwachsenden sozialen Kluft immer weiter in Bedrängnis gerät. Wird Salzburg in Zukunft nur noch Wohnort der Besserverdiener sein…?

"Ist es noch möglich, erschwingliche Wohnungen für einkommensschwache Menschen zu bauen?

Wie können Maßnahmen zur Wohnungslosigkeit gesetzt werden?

Gibt es ein Konzept zur Integration wohnungsloser Menschen?

Welche Faktoren sind letztendlich für die Schaffung günstiger Wohnräume entscheidend?

Woran scheitert die Umsetzung und was brauchen wir überhaupt zum Wohnen?

Wo könnte gespart werden und wo liegen die Qualitäten?

Kann Architektur auf diese Situation reagieren?

Sind alternative Wohnformen ein Ansatz?

Wird es in der Gemeinschaft günstiger?"

In dieser Masterarbeit wird im Speziellen die aktuelle Wohnungssituation in der Stadt Salzburg untersucht und reflektiert. In einem Zusammenhang zwischen Wohnungsnot und dem Grundbedürfnis Wohnen kann erkannt werden, wie essentiell und dringend die Auseinandersetzung mit diesem Thema erscheint. Dabei habe ich mir zum Ziel gesetzt, auf die von mir formulierten, zentralen Fragestellungen näher einzugehen.

Nach einer einführenden geschichtlichen Aufarbeitung über die Wohnraumschaffung in Salzburg und der Entstehung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus wird das Spannungsfeld rund um das Phänomen Wohnungsnot, Wohnungslosigkeit und der Schaffung erschwinglicher Wohnräume tiefer behandelt. Zu oft bleibt Wohnungslosigkeit als Randproblem unberücksichtigt oder wird kaum wahrgenommen. Ein Augenmerk lege ich dabei auf die eigentliche

Wohnkostenbelastung eines Haushaltes und deren Einflussfaktoren. Schnell wird klar, dass neben anderen Faktoren auch der Standard eine große Rolle spielt. Gerade in der gegenwärtigen Zeit sind unsere Wohnbauten mit zum Teil sehr hohen Standards ausgestattet – Tendenz steigend. Ob nun aufgrund freiwilliger Entscheidungen oder wegen gesetzlicher Vorgaben und Normierungen, die Kostenfrage bleibt die gleiche und das zum Leid vieler einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Die Forschung am Entwurf soll einen groben Einblick in die Kostenwahrheit einzelner Standards im Wohnungsbau geben und letztendlich als Planungsgrundlage für die Ausarbeitung eines Projektes dienen.

Auch das Heranwachsen des so oft zitierten Salzburger Speckgürtels, eine ungebremste Suburbanisierung und die damit verbundene wachsende Mobilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der urbanen Wohnungsentwicklung und soll nicht außer Acht gelassen werden. Folglich möchte ich mich, wegen meines persönlichen Interesses für Ressourcenschonung und Umweltschutz, noch mit den Verdichtungspotentialen der Stadt auseinandersetzen.

Meine Aufgabe sehe ich darin, durch eine gezielte Innenverdichtung und unter der Berücksichtigung einer angemessenen oder gar gesteigerten Wohnqualität eine erschwingliche Wohnalternative zu schaffen.
Wohnen, bei dem die Integration wohnungsloser Menschen und Aspekte des Zusammenlebens im Vordergrund stehen, wo anstatt sozialer Isolation Funktionen miteinander geteilt werden – nach dem Motto ´Geteilte Freude ist doppelte Freude´.

Einleitende

Tatsachen



Erschwinglicher Wohnraum – Illusion oder Realität?

Eigen-Interpretation von Leistbarkeit

Ziel meiner Arbeit ist es, die Leistbarkeit von Wohnraum genauer zu untersuchen und Alternativen in der Wohnraumschaffung zu finden, um das Wohnen speziell für ärmere und wohnungslose Menschen wieder erschwinglich zu machen. Obwohl leistbares Wohnen häufig öffentlich diskutiert wird, sind wir von erschwinglichen Wohnräumen noch weit entfernt.

Was aber bedeutet leistbares Wohnen?

„Je ärmer Jemand ist, einen desto größeren Theil seines Einkommens muß er für Wohnung verausgaben […]“[1] Für mich sollten die Ausgaben für das Grundbedürfnis Wohnen eine maximale Wohnkostenbelastung von 25 Prozent des monatlichen Haushaltsbudgets nicht übersteigen. Wohnen gilt meiner Meinung nach erst als erschwinglich, wenn die Wohnkostenbelastung vor allem bei finanziell schwachen Menschen so gering wie möglich gehalten werden kann. Dazu zähle ich Menschen, die auf Sozialhilfeleistungen wie bedarfsorientierte Mindestsicherung oder Arbeitslosengeld angewiesen sind, wohnungsloser Menschen und allgemein betrachtet, Menschen, die finanziell unter dem Durchschnittseinkommen liegen. Die Höhe des Prokopf-Einkommens einer erwachsenen Person der Zielgruppe bewegt sich somit im Rahmen von 827,82 Euro[2] aus den Mitteln der Mindestsicherung und dem Medianeinkommen von rund 1.548 Euro[3].

Wohnkostenbelastung von maximal 25%

Die Preisexplosion

Die neuesten Studien der Arbeiterkammer Salzburg berichten uns, dass die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen seit dem Jahre 2000 kontinuierlich angestiegen und derzeit so hoch sind wie noch nie. Das Land Salzburg und die Stadt Salzburg schneiden im Vergleich zu den übrigen Bundesländern und Städten am teuersten ab. Laut Experten ist ein wesentlicher Grund der geringe Anteil an geförderten Bestands- und Neubaumietwohnungen. In Österreich liegt der Mietanteil bei 43 Prozent. In Salzburg liegt der Wert mit 34 Prozent klar darunter.[4] Am Wohnungsmarkt sind die preistreibenden Faktoren vor allem die Neuvertragsabschlüsse. Hier wird zum Teil das Richtwertsystem nicht eingehalten und zusätzlich wirkt sich das Fehlen von geregelten Mietpreisen bei Neuabschlüssen negativ auf die Höhe der Mieten aus. Die Zahl an Neuvertragsabschlüssen ist natürlich auf Grund der vielen befristeten Mietverträge am privaten Wohnungsmarkt – ungefähr zwei Drittel aller neuen Verträge sind befristet – dementsprechend hoch. Das bewirkt häufigeres Umziehen und verursacht dadurch eine zusätzliche Steigerung der Wohnungskosten. Gerade junge Menschen, die voller

1 Schwabe 1869, S.267
2 Vgl. Land Salzburg – Abteilung Soziales 2015, S.13
3 Statistik Austria 2016, Jährliches Personeneinkommen- Median
4 Vgl. AK Salzburg 2014, Pressemitteilungen – Salzburg ist Spitzenreiter bei Mietpreisen

Enthusiasmus ins Berufsleben einsteigen und sich einen eigenen Individualbereich schaffen wollen, leiden unter dieser negativen Entwicklung: Ein hoher, steigender Anteil des Einkommens muss für das Wohnen ausgegeben werden, was zunehmend substanzielle Unsicherheit auslöst.[5] Wer wohnt schon gerne mit dem ständigen Hintergedanken in einer Wohnung, sich den lebensnotwendigen Wohnraum schon bald nicht mehr leisten zu können – Stichwort: Wohnungslosigkeit.

substanzielle Unsicherheit

Die derzeitige Preisentwicklung am Wohnungsmarkt ist ein großer Anreiz für Spekulationen von Bauträgern, ein weiterer Faktor, warum Preise für Wohnraum steigen. Dieses Problem hat teilweise auch den geförderten Wohnungsbau erreicht. Der Hintergedanke der bestmöglichen Verwertung und die Aussicht auf hohe Rendite überlagern damit die Idee einer dem Gemeinwohl dienenden erschwinglichen Bebauung. Zudem müssen die hohen Ausgaben für die innerstädtischen, teuren Grundstücke wieder gedeckt werden, was sehr oft mit der Schaffung von Wohnungen für wohlhabendere Konsumenten geschieht. Dieser oft als Zweitwohnsitz dienende Wohnraum steht sehr häufig über Jahre hinweg leer.[6]

Höhenflug der Wohnkosten

Geht man von einem durchschnittlichen Einkommen der Salzburger und Salzburgerinnen von 1.548 Euro und einer monatlichen Mietbelastung von ca. 1.000 Euro für eine 70m² Wohnung aus, so bleibt nur noch ein geringer Teil des Haushaltsetats für die Lebenskosten. Jüngste Zahlen der Statistik Austria skizzieren uns die problematische Situation. In Österreich sind die Wohnungsmieten zwischen 2009 und 2013 um durchschnittlich 13 Prozent angestiegen. Speziell am privaten Wohnungsmarkt ist der höchste Anstieg mit 17,2 Prozent zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu sind in diesem Zeitraum genossenschaftliche Wohnungen um circa 10 Prozent gestiegen, was in etwa der Inflation entspricht. Salzburg steht, wie schon erwähnt, an der Spitze der Liste für Wohnkosten. Im Detail betrachtet muss in der Stadt Salzburg am privaten Wohnungsmarkt ein Preis von 13,6 Euro/m² inklusive Betriebskosten (exkl. Betriebskosten 10,8 Euro) gezahlt werden. Auch in den ländlichen Regionen Salzburgs fallen die Mieten mit 11,5 Euro/m² (exkl. Betriebskosten 9,1 Euro) kaum geringer aus. Umgerechnet in Prozent bedeutet dies einen Anstieg der Mieten um 40 Prozent im Zeitraum 2000 bis 2013. Dieser liegt mit 10 Prozent klar über dem Wert der Inflation. Landesweit gesehen lag in Österreich die durchschnittliche Wohnkostenbelastung von armuts- beziehungsweise ausgrenzungsgefährdeten Menschen 2013 bei 37,3 Prozent des monatlichen Haushaltsbudgets, die der Gesamtbevölkerung Österreichs bei 19 Prozent.[7]

prekäre Wohnkostenbelastung bei armutsgefährdeten Menschen

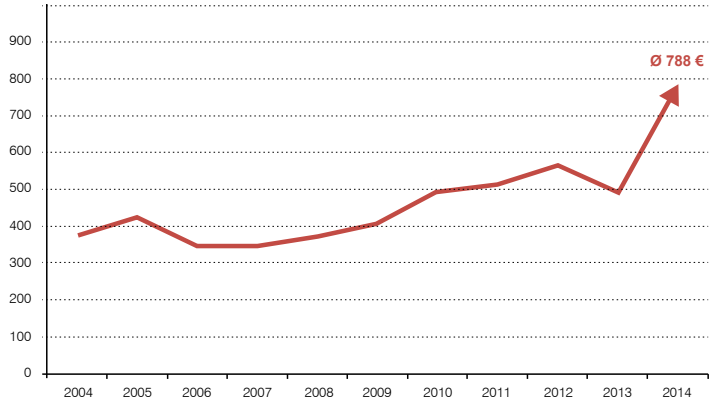
Die Preise für Wohneigentum bewegen sich ebenfalls auf Rekordhöhe. In der Stadt Salzburg ist der Kaufpreis nur innerhalb von drei Jahren um 6,7 Prozent gestiegen und beträgt derzeit rund 3.858 Euro/m². Im Rückblick auf die letzten zehn Jahre hat sich der Preis um 89,5 Prozent erhöht, und liegt mit 66,8 Prozent über dem Verbraucherpreisindex.

5 Vgl. Tockner 2013, S.18-19
6 Vgl. Perterer 2014, S.328
7 Vgl. AK Salzburg 2014, Salzburg ist Spitzenreiter bei Mietpreisen / Statistik Austria 2016, SILC 2015

Etwas günstiger, dennoch ausgesprochen hoch, sind mit 2.929 Euro/m² die Preise für Wohneigentum im Land Salzburg. Dieser liegt, ähnlich den Preisen im urbanen Raum, bei 6,6 Prozent über der Inflation.[8]

steigende Grundstückspreise

Ein in der Stadt Salzburg heiß diskutiertes Thema ist auch der aktuelle Grundstückspreis. Das zunehmend knapper werdende verfügbare Bauland in der Stadt und Baulandspekulationen der Bauträger[9] üben fortwährend Druck auf das Preisniveau aus und lässt dieses in die Höhe schießen.[10] Der durchschnittliche Preis für Bauland bewegt sich im Bereich von 562 Euro bis 788 Euro pro Quadratmeter. Der Stadtteil Taxham/Flughafen weist mit 336 Euro/m² den günstigsten Wert auf. Dagegen bricht das Stadtgebiet Aigen mit 1.470 Euro/m² alle Rekorde.[11]



Tab.01 Grundstückspreisentwicklung (Bauland) im Vergleich 2004 bis 2014
Inhalt: Stadtgemeinde Salzburg MA2/01 - Stadtarchiv und Statistik 2015

Situation Wohnraum

eklatante Wohnungsnot

Wie andere Städte hat auch Salzburg mit einer Wohnungsnot zu kämpfen. Zunehmend schwieriger gestaltet sich die Wohnungssuche für die weniger zahlungskräftigen Menschen, wobei die Listen des Wohnungsamtes und der Gemeinnützigen Gesellschaften voll sind. Übrig bleibt meist nur ein Ausweichen auf den kaum erschwinglichen privaten Wohnungssektor. Folglich ist es nur eine Frage der Zeit, bis die finanziellen Mittel erschöpft sind und Menschen delogiert werden. Wohnraum muss grundsätzlich erschwinglich gestaltet sein und den Mietpreisen entsprechende Qualitäten aufweisen. Eine erhöhte Ausschüttung an Wohnbeihilfen ist keineswegs ein Ausweg aus der Misere der zu hohen Mietpreise.

Delogierung

8 Vgl. AK Salzburg 2013, Wohnen ist so teuer wie noch nie
9 Vgl. Perterer 2014, S.328
10 Vgl. Schossleitner 2011, S.136/Salzburger Nachrichten 05.11.2014
11 Exclusive Bauen&Wohnen 2015, Grundstückspreise in Salzburg 2013

Wohnwelt - Stadt Salzburg

„die schöne Stadt“...

Wohnen und Leben in der Stadt – ein Rückblick

Als Einstieg in die Materie soll eine kurze historische Darstellung der räumlichen Entwicklung und des Wohnbauwesens der Stadt Salzburg vom 19. bis ins 21. Jahrhundert aufzeigen. Der Überblick über den geschichtlichen Kontext erscheint mir als unumgänglich, um einen ganzheitlichen Blick auf die folgenden Schwerpunkte zu erlangen und zur Diskussion stellen zu können.

Stadthistorie

Die römische Munizipalstadt Juvavum, heute bekannt als Stadt Salzburg, mit ihrer Lage zwischen Mönchs-, Festungs- und Kapuzinerberg, liegt im Tal einer Beckenlandschaft, umgeben von zahlreichen Gebirgszügen, und verdankt ihre Entwicklung der günstigen Position am Brennpunkt wichtiger Verbindungswege.[12] Die guten geographischen und klimatischen Verhältnisse sorgten schon früh für einen bestens geeigneten Besiedelungsraum, der reich an Bodenressourcen wie Salz, Kupfer, Gold und Eisen war. Vor allem Salz und Kupfer sorgten für kulturelle und ökonomische Bedeutung, die den Grundstein für die späteren Entwicklungen bildeten.[13] 755 erscheint die Namensgebung Salzburg erstmals, was ursprünglich als Ansiedlung an der Salzachburg bezeichnet wurde.[14] Die Entstehung des Marktes durch den Handel von heimischen Gütern und die Verleihung des Markt-, Münz- und Mautrechtes durch Kaiser Otto III. ließ Salzburg zu einer Bürgerstadt heranwachsen.[15] Trotz vieler wirtschaftlicher Turbulenzen erreichte Salzburg unter den Bischöfen Wolf Dietrich, Marcus Sitticus und Paris Lodron einen Höhepunkt kulturellen Lebens, der sich vor allem durch monumentale, baukünstlerische Tätigkeiten auszeichnete. Ab 1764 erfolgte unter Graf Schrattenbach die Erschließung neuer Wohngebiete durch den Abbruch alter Stadtviertel und die Errichtung des Neutors durch den Mönchsberg. Dichter, Musiker und Maler bezeichnen Salzburg als „die schöne Stadt" (Georg Trakl), was sich als Motiv in zahlreichen Werken der Künstler abbildet. In der Phase nach dem Zweiten Weltkrieg wird Salzburg zum Hauptwirtschaftszweig und sorgt für eine Steigerung der Industrie und Bevölkerung.[16]

Wohnbau, wie er früher war…

Die Stadt Salzburg in ihrer aktuellen Gestalt ist auf drei neuzeitliche Stadterweiterungen zurück zu führen, wobei die barocke Stadterweiterung die wohl bedeutendste in kunst- und architekturhistorischer Hinsicht darstellt. Ursprünglich sollte der von der Befestigungsanlage umgebene Raum ausreichend Platz für die bauliche Entwicklung bieten und neue Wohngebiete erschließen.
Doch durch die gänzliche Abschottung von der Umgebung, was dem fortifikatorischen

12 Vgl. Weninger 1977, S.255-256
13 Vgl. Martin 1971, S.9
14 Vgl. Ebda., S.20
15 Vgl. Ebda., S.40
16 Vgl. Weninger 1977, S.257-258

Bauverbot und den die städtische Entwicklung behindernden Befestigungsanlagen zuzuschreiben war[17], erlitt die Stadt eine starke Stagnation der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und des Bauwesens. Im Zeitraum von 1820 bis 1840 kann kaum eine Bautätigkeit nachgewiesen werden. Die Zunahme an Neubauten durch die Errichtung kleinerer Landhäuser und Wirtschaftsgebäude beschränkt sich in diesem Zeitraum auf nur 17,5%.

Die Übernahme Salzburgs durch Österreich hat den Wert des Hausbesitzes um die Hälfte sinken lassen und damit das Interesse an Investitionen in Immobilien. Auch der Wiederaufbauboom nach dem Stadtbrand 1818, der zahlreiche Wohnbauten zerstörte, blieb aus. Eine Zunahme von besseren hygienischen Bedingungen und die daraus abgeleitete, abnehmende Sterblichkeitsrate gegen Ende der dreißiger Jahre des 19. Jahrhunderts, brachte schließlich eine rasante Bevölkerungszunahme mit sich – Stichwort: Wohnungsnot.[18]

Phasen der Stadtentwicklung

Die Gründerzeit

Der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzende Industrialisierungsprozess war nur in geringen Maßen Auslöser einer gründerzeitlichen Stadterweiterung. Ein erster Schritt der Stadterweiterung war die Aufhebung des fortifikatorischen Bauverbots im Jahre 1859.[19] Eine 1861 durchgeführte Regulierung des rechtsseitigen Ufers der Salzach für eine geplante Rasterverbauung durch den tschechischen Bauunternehmer Karl Freiherr von Schwarz schaffte neues Bauland, das anfangs noch sehr schleppend bebaut wurde – die Neustadt.[20] In den siebziger Jahren erfuhr die Stadt einen ersten Aufschwung in der Wohnbautätigkeit, der sich bis zum Einsetzen der Wirtschaftskrise 1878 hielt. Ab diesem Zeitpunkt reduzierte sich die Neubautätigkeit auf nur noch drei bis vier Gebäude im Jahr, was auf eine Stagnation der Nachfrage an teuren, großen Wohnungen zurückzuführen war, da viele Wohnungssuchende ihre Ansprüche reduzierten. Einige kleinere Nachverdichtungen und Adaptierungen in der bestehenden Struktur dämpften letztendlich die Lage im Baugewerbe etwas ein.[21]

Ansprüche senken

Bürgerlicher Wohnbau



Abb.04
Bürgerliches Wohnhaus, Haydnstr. 5, Ceconi, 1901

Als schließlich um 1886 die Wirtschaftskrise überwunden war, setzte erneut eine Aufschwungphase in der Wohnbautätigkeit ein, die über die Jahrhundertwende bis zum Ersten Weltkrieg anhielt. Zum Großteil wurden kleine und mittelgroße Mietshäuser gebaut. Nach der Finalisierung der Neustadt-Rasterverbauung stand die Stadterweiterung auf umliegende Gründe kurz bevor.[22] Der General-Parzellierungsplan von 1899 für das vollständige Stadtgebiet sollte die Erweiterung der Struktur großräumig ermöglichen. Die Bautätigkeit wurde fast zur Gänze von privaten Investoren getragen, die optimale Renditen als Ziel hatten und die somit hauptsächlich die wohlhabendere

17 Vgl. Spängler 1894, Nr.10
18 Vgl. Hoffmann 1989, S.10-11
19 Vgl. Ebda., S.14
20 Vgl. Krejs 1987. S.155f
21 Vgl. Hoffmann 1989, S.16
22 Vgl. Ebda., S.16

Bevölkerungsschicht ansprach. Dies bedeutet, dass Mietpreise nicht auf den Markt hin ausgerichtet wurden, vielmehr musste die Rendite höher sein als die Kapitalverzinsung einer Bank, um das Bedürfnis einer gewinnorientierten Veranlagung befriedigen zu können. Zusätzlich sorgten auch die hohen, öffentlichen Abgaben an das Land Salzburg für eine Steigerung der Mietpreise.[23]

Ein gegenwärtiger Vergleich zur Landeshauptstadt Graz – mit ihrer Dichotomie hinsichtlich rechter und linker Murseite, zeigt – zeigt, dass auch in der Stadt Salzburg ähnliche Verhältnisse in Bezug auf wirtschaftliche Interessen herrschten. Ausgehend von einem Konflikt zwischen dem Wirtschaftsklub der rechtsseitigen Neustadt und dem Bürgerklub des Gemeinderates investierte die Stadt wesentlich geringere Beträge ihrer verfügbaren Geldmittel in die Neustadt, was laut Behauptungen des Wirtschaftsklubs auf eine Missgunst der Altstadt-Patriarchen deutete.[24]

Wohnverhältnisse, Wohnungsnot und Soziale Differenzen

In Salzburgs Landeshauptstadt war um 1914 die Wohnsituation weniger prekär als in anderen Städten zu dieser Zeit. Dennoch fehlte es deutlich an preiswerten Kleinwohnungen für die weniger zahlungskräftige Bevölkerung, zu denen vorwiegend Eisenbahner, Lohnarbeiter und auch kleinere Beamte zählten.[25] Mehr als drei Personen, teilweise sogar bis zu zehn Personen, mussten sich Ein- und Zweiraumwohnungen, die nur aus Zimmer und Küche bestanden, teilen. Das betraf zu diesem Zeitpunkt fast 35% der gesamten Bevölkerung aus.[26] Die unhygienischen Wohnverhältnisse sind kaum vorstellbar und es verwundert nicht, dass eine hohe Zahl dieser Menschen an Tuberkulose und Rachitis erkrankte.[27] Eine Abhilfe gegen die hohen Mietpreise und den Mangel an Wohnungen konnte nur durch die Abwanderung aus der Kernstadt in die umliegenden Gemeinden wie Maxglan oder Gnigl, die noch niedriger besteuert wurden und hygienisch bessere Wohnbedingungen aufwiesen, erreicht werden. Die Zuwachsrate im Stadtteil Maxglan war mit 69,4% dermaßen hoch, dass man sich sogar schon die Frage stellte: „Wie lange kann´s noch dauern, wird man fragen: Salzburg bei Maxglan."[28]

Bedarf an erschwinglichen Wohnungen steigt nach wie vor

Überbelegung



05

Abb.05
Arbeiterwohnhaus, Gaswerkgasse 13 & 15

Das Problem der Wohnungsnot war dadurch keineswegs gelöst. Obwohl die Gedanken der bürgerlichen Wohnreformbewegung schon früher existierten, wurden die Vorschläge

23 Vgl. Pribam 1912, S.681
24 Vgl. Hoffmann 1989, S.18
25 Vgl. Ebda, S.20
26 Vgl. Buzek 1903, S.425f
27 Vgl. Schäffer 1987, S.43
28 Salzburger Volksblatt 1907, Nr.73, S.6

erste soziale Arbeiterwohnbauten

und Ideen in Salzburg erst nach 1900 auf politischer Ebene zur Diskussion gestellt. Die daraus entstandenen ersten modernen sozialen Arbeiterwohnbauten in Lehen wiesen trotz steuerlicher Begünstigungen hohe Mietpreise auf und wurden vorwiegend von Beamten und Wachleuten bewohnt.[29]

Gemeinnütziger Wohnbau

Die 1907 gegründete Zentrale für Wohnungsreform zeichnete sich durch den Einsatz zur Errichtung von erschwinglichen Wohnungen aus, was um die Zeit des Ersten Weltkriegs zur Schaffung des Wohnungsfürsorgefonds und im Weiteren zur Entstehung zahlreicher Wohnbaugenossenschaften und des Gemeinnützigen Wohnbaus führte.[30]

Baracken als Behausung

Die Jahre des Ersten Weltkriegs und danach waren geprägt durch die Verelendung weitläufiger Schichten der Bevölkerung. Ein Ausbau des Mieterschutzgesetzes sollte Mieterhöhungen und Kündigungen reduzieren. Die misslichen wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen brachten die Wohnraumschaffung fast zum Erstarren, was erneut die Wohnungsnot bestärkte – 1921 betrug die Zahl an vorgemerkten Wohnungssuchenden bis zu 2.715 Haushalte. Einen geringen Beitrag zur Verbesserung dieser Notlage leisteten Bestandserweiterungen und die Errichtung von Baracken in Lehen und an der Rennbahn sowie die Bediensteten-Wohnhäuser der Bundesbahn in der Elisabeth-Vorstadt.[31] Da dies jedoch zu wenig war, musste die Tätigkeit im kommunalen Wohnbau vorangetrieben werden. Erst um 1925, nach einer Währungssanierung, konnte die Wohnraumschaffung aus Geldmittel der benannten Schweizer Anleihe und wegen der zusätzlichen Einführung der Biersteuer vorangetrieben werden. Trotz der kurzen Flaute konnten im Zeitraum von 1921 – 1930 insgesamt 687 neue Wohnungen errichtet werden, die auch erste Steigerungen in Qualität und Quantität aufwiesen.[32]
In den darauf folgenden Jahren wurden speziell in den umliegenden Gemeinden wie Maxglan (Aiglhof-Gründe) und Gnigl beziehungsweise Itzling einige Siedlungen errichtet, die sich mehr in Grundstücksgröße, als in Wohnungsstandard auszeichneten. Die ausreichend dimensionierten Grundstücksrestflächen waren zur landwirtschaftlichen Nutzung für den Nebenerwerb gedacht gewesen.[33]

Die Entwicklung zeigt, dass auch bis 1942 der Wohnungsmarkt keineswegs gedeckt werden konnte. Die Errichtung neuer Wohnungen beschränkte sich vor allem auf die Deckung regionaler Bedürfnisse. Diese wurden vorwiegend von Beamten, Mitgliedern der Wehrmacht sowie der hohen Zahl an zugezogenen Südtirolern und volksdeutschen Umsiedlern bewohnt. Der massive Zuzug führte wiederum zu einer Zunahme der Wohnungsnot.[34] 1953 berichten die Salzburger Nachrichten über eine rapide Einwohnerzunahme von 75.000 auf 117.000 in den Jahren 1939 bis 1947. Aus dem geforderten Anstieg an kommunaler Wohnbauwirtschaft zur Lösung der Wohnungsfrage gingen viele neu entstandene Wohn- und Siedlungsgenossenschaften hervor, zu denen die heute noch existierende Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft zählt.[35]
Die darauf folgenden Jahre sind ausschlaggebend für die bis heute andauernden Stadterweiterungen.

29 Vgl. Hoffmann 1989, S. 22
30 Vgl. Bonczák 1947
31 Vgl. Schäffer 1987, S.262-264
32 Vgl. Hoffmann 1989, S.24
33 Vgl. Hoffmann 1987, S.291-292
34 Vgl. Hanisch 1983, S.120
35 Vgl. Hoffmann 1989, S.27

Die Wohnungsfrage nach 1945

Die Wohnungsproblematik erreichte um 1945 ihren Höhepunkt. Ein Resultat des Kriegs war der Verlust von ca. 7.600 Wohnungen und eine Obdachlosenrate von ca. 14.000 Menschen.[36] In der Wohnungsversorgung selbst wurde strikt nach einer Prioritätenliste gehandelt, die Kriegsgediente und geehrte Personen bevorzugte. Ein weiteres Problem stellten die 66.000 Flüchtlinge dar, die nach 1947 immerhin noch 36.000 betrugen.[37] Dazu kam die Beschlagnahme von Wohnraum durch die Amerikaner. Um dem gestiegenen Wohnungsmangel entgegen zu wirken, wurde die sogenannte Billeting Office gegründet, die für kontrollierte Wohnungszuweisung sorgte.[38] Nach dem Abzug der Amerikaner 1955 standen die Wohnungen wieder zur Verfügung. Die General-Keyes-Siedlung mit 270 neuen Wohnungen im Stadtteil Lehen wurde der Stadt Salzburg im Zuge einer Schenkung überlassen.[39] Zur besseren Steuerung der Wohnungsnot wurde 1945 ein Wohnungsbeirat gegründet, der in die Wohnraumverteilung eingreifen durfte, und zur Versorgung obdachloser Menschen Wohnraum beschlagnahmen konnte. Die Bewohner der Wohnungen versuchten mittels Vermietungen der freien Räume, sich den Beschlagnahmungen zu entziehen. Die Gegenmaßnahme führte zum Verbot der freien Vermietung dieser Räume. Innerhalb von zwei Tagen nach Freiwerden einer Wohnung waren die Besitzer verpflichtet, dies dem Wohnungsamt mitzuteilen. Diese Sanktionen milderten zwar die Obdachlosigkeit etwas, jedoch kam es zu massiven Überbelegungen der Wohnungen. Nach Aufhebung des Gesetzes 1947 und Einführung des Wohnungsanforderungsgesetzes, kurz WAG, kam es erneut zur Steigerung der Obdachlosigkeit. Die Zahl der Wohnungssuchenden verfünffachte sich innerhalb nur eines Jahres. Nach langjährigen politischen Debatten und Anpassungen des WAGs lief das Gesetz schließlich aus.[40]

hohe Obdachlosigkeit



Abb.06
Wohnhaus der USFA, 1954

Baracken als Notbehausung

Die Zeit nach Kriegsende war geprägt vom Wiederaufbau bombenzerstörter Wohnhäuser, wobei die Bautätigkeit vorwiegend von Kriegsgefangenen und Arbeitern aus dem Land Salzburg bewerkstelligt wurde. Fehlende Baumaterialien und Geldmittel stellten anfangs ein massives Problem dar und wirkten sich auch auf den Standard der Wohnbauten aus. Viele Häuser wurden zum Beispiel ohne Wasserleitungen ausgeführt.
In der Mitte der fünfziger Jahre stieg die Zahl an Wohnungssuchenden auf ca.15.000 Vorgemerkte an.



Abb.07
Verlust von Wohnraum
Bombenruinen, 1944

36 AStS, Amt für Statistik, 1946
37 Vgl. Hoffmann 1989, S.33
38 Vgl. Bauer/Weidenholzer 1989, S. 34
39 Vgl. Hoffmann 1980, S.109
40 Vgl. Hoffmann 1989, S.36-38



Abb.08
prekäre Wohnverhältnisse
Barackenlager Lexenfeld
um 1957

Da der vorhandene Wohnraum keineswegs ausreichte, war für einen hohen Anteil der Bevölkerung die Baracke der gängige Wohntypus, in dem es überwiegend an Qualität mangelte.[41] Vor allem die hygienischen und sanitären Bedingungen waren katastrophal.[42] Zudem beschreibt eine Denkschrift aus dem Jahre 1952 die Barackensiedlungen als Zerstörung des schönen Salzburger Stadtbildes.[43] Gerade in Zeiten wie diesen, wo es in erster Linie um die schnelle Schaffung von Wohnraum ging, wurde die architektonische Qualität vernachlässigt. Erst im Jahre 1964 verschwanden auch die letzten Baracken.

Im Mittelpunkt der folgenden Jahre stand nun die Schaffung von neuem Wohnraum, was zwischen 1945 und 1970 zur Errichtung von ca. 64.000 neuen Wohnungen führte.[44] Hier spielte besonders der „Gemeinnützige Wohnungsbau" eine wesentliche Rolle, auf den in weiterer Folge noch näher eingegangen wird.

41 Vgl. Hoffmann 1989, S.38-39
42 Vgl. Schaber 1988, S.512f
43 Vgl. Bauer/Weidenholzer 1989, S. 39-40
44 Vgl. Schaber 1989, S.155

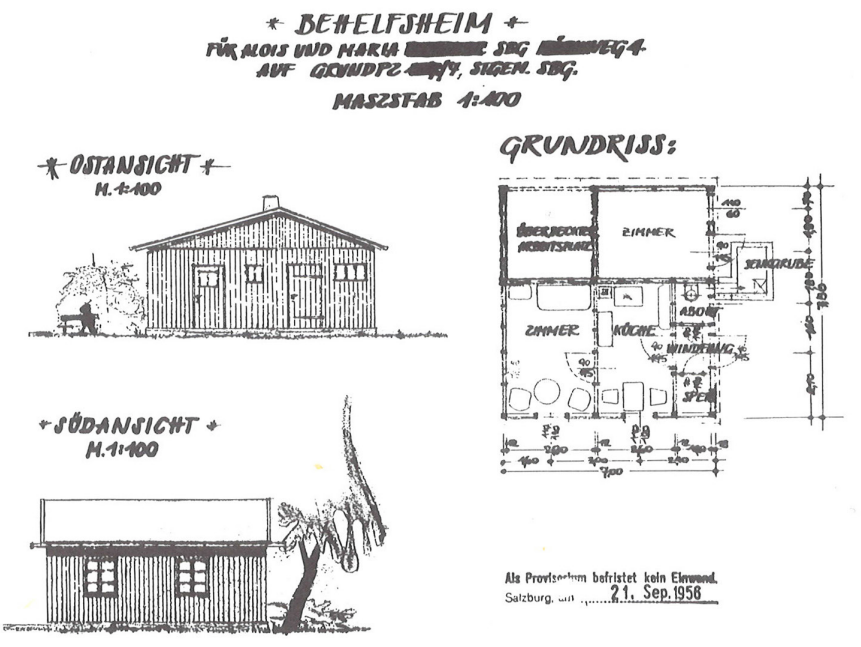
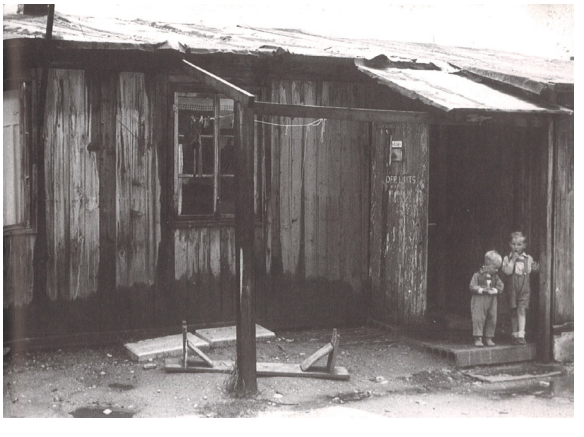


Abb.09
Grundriss und Ansichten
eines Behelfsheims, 1956



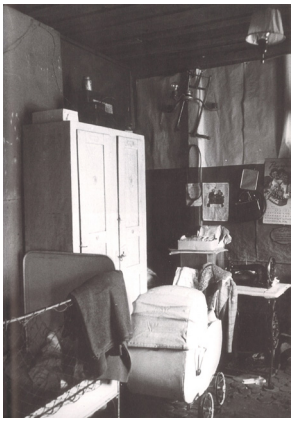


Abb.10 - 11
prekäre Wohnverhältnisse
Barackenlager Lexenfeld
um 1957

Thomas Bernhard - „Der Keller“

Eine Erzählung von den frühen

der Scherzhauserfeldsiedlung um 1947...

„Die Scherzhauserfeldsiedlung war der tagtägliche fürchterliche Schönheitsfehler in dieser Stadt, und die Stadtväter waren sich dieses Schönheitsfehlers vollkommen bewußt, immer wieder tauchte die Scherzhauserfeldsiedlung als dieser Schönheitsfehler Salzburgs in den Spalten der Tageszeitungen auf in Form von Gerichtsberichten oder in Form von Landesregierungsbeschwichtigungen. Und die Bewohner dieses Salzburger Schönheitsfehlers waren sich der Tatsache, daß sie insgesamt den Schönheitsfehler Salzburgs darstellen bewußt. Immer mehr waren sie zu diesem Schönheitsfehler geworden, hier war alles zu finden, was die Stadt zu verschweigen oder zu vertuschen versuchte, alle, was der normale Mensch flieht, wenn er in der Lage ist, es zu fliehen, hier war der Schmutzfleck Salzburgs, und auch heute noch ist die Scherzhauserfeldsiedlung dieser Salzburger Schmutzfleck, dessen sich die ganze Stadt schämt, wenn sie daran erinnert wird, ein einziger Schmutzfleck aus Armut und also ein Schmutzfleck, zusammengesetzt aus Hunger, Verbrechen und Dreck […].

Als Verbrecherghetto bezeichnet, war die Scherzhauserfeldsiedlung immer die Siedlung gewesen, aus welcher nur das Verbrechen in die übrige Stadt kommen konnte, und kam ein Mensch aus der Scherzhauserfeldsiedlung, so bedeutete das nichts anderes, als ein Verbrecher kommt in die Stadt […].

Die Polizei und die Gerichte beschäftigten sich jahrzehntelang mit der Scherzhauserfeldsiedlung intensiv, aber nicht die Stadtverwaltung, und die sogenannte Sozialfürsorge benützte die Scherzhauserfeldsiedlung nur als Alibi zur Vertuschung ihrer grenzenlosen Unfähigkeit […].

Zwischen der Stadt und der Scherzhauserfeldsiedlung waren, wie wenn die Stadt Abstand davon haben wollte, ein Wiesen- und Feldgürtel, da und dort grobgezimmerte Schweineställe, da und dort ein kleineres oder größeres Flüchtlingslager, Behausungen von verkommenen Hundenarren und -närrinnen, Bretterbuden von Huren und Säufern, die die Stadt irgendwann einmal ausgespien hat. Die Stadt hat, genau in dem Abstand von ihr, der ihr notwendig erschien, eine billige und menschentötende Siedlung in diese Wiesen hineingebaut, […].



Wohnverhältnissen

[…] Kenntnis von dieser Siedlung, die an die sibirischen Straflager erinnert nicht nur wegen der Nummerierung ihrer Blöcke. Mehrere Stufen führten in der Mitte der einstöckigen Blöcke hinauf in ein enges Vorhaus, von welchem aus man beidseitig in die Behausungen, die man heute nicht Wohnungen nennen kann, hineinkam, die Wohnungen hatten ein oder zwei Zimmer, die kinderreichsten Familien hausten in den Zweizimmerwohnungen, das Wasser war auf dem Gang, es gab nur einen gemeinsamen Abort, die Wände dieser Blöcke waren aus Heraklithplatten zusammengesetzt, mit billigem Mörtel angeworfen. Nur die dreistöckigen Blöcke waren Ziegelbauten, und in ihnen wohnten sozusagen die privilegierten Proletarier, auch der Lebensmittelkeller war in einem solchen dreistöckigen Bau […].

Ich habe nicht gesagt, ich gehe in die Scherzhauserfeldsiedlung, wenn ich in die Scherzhauserfeldsiedlung gegangen bin, sondern ich habe gesagt, ich gehe in die Vorhölle. Jeden Tag trat ich in die Vorhölle ein, die von der Salzburger Stadtverwaltung für ihre Ausgestoßenen gebaut worden ist. An manchen Tagen atmete ich nichts als den Geruch all deren ein, die in der Scherzhauserfeldsiedlung bei lebendigem Leibe verfaulten[…].

Ich selbst haßte Samstag und Sonntag, denn an diesen beiden von mir gefürchteten Tagen war ich auf das rücksichtsloseste mit dem Elend der Meinigen konfrontiert gewesen, neun Menschen in drei Zimmern gingen sich von früh bis spät auf die Nerven und hatten, angewiesen auf die kargen Verdienstmöglichkeiten meines Vormunds allein und auf die Kochkunst meiner Mutter, fortwährend Hunger und nichts zum Anziehen, und wie ich mich erinnere, haben sie untereinander aus Kleidermangel die Schuhe und die Röcke und die Hosen getauscht[…], mein Großvater allein hatte das kleinste der Zimmer bewohnt, aber sein Zimmer war auch so klein gewesen, daß er sich in ihm hatte kaum umdrehen können, da hauste er, abgestoßen von seiner Umwelt, unter seinen Büchern und mit seinen unverwirklichten Ideen […].“ [45]

Abb.12
ehemalige Scherzhauserfeldsiedlung,
1973

45 Bernhard 1976, S.34-42,92-93

Wohnraum als...

Grundbedürfnis

Wohnungsnot – ein Recht auf Wohnen

Zum Phänomen der Wohnungsnot in Salzburg

Betrachtet man Salzburgs Geschichte und die gegenwärtige Situation, fällt einem auf, dass der Begriff „Wohnungsnot" sehr häufig und mit zunehmender Beliebtheit in der einschlägigen Literatur und den Massenmedien an Verwendung findet. „Wohnungsnot", auch zum Teil als „neue Wohnungsnot" bezeichnet, erhielt seine begriffliche Bezeichnung gegen Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts und skizziert im engeren Sinn die prekäre Realität der vergangenen und gegenwärtigen Wohnungssituation in städtischen Ballungsräumen[46], welche in dieser Arbeit speziell die Stadt Salzburg und ihre Bewohnerschaft betrifft. Aktuelle Medien zeigen uns in regelmäßigen Abständen den Stand am Salzburger Wohnungsmarkt. In Salzburgs Landeshauptstadt herrscht eklatante Wohnungsnot.[47] Zahlreiche Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln, Arbeitssuchende und Menschen im Pensionsalter können sich Wohnen kaum noch leisten und leben in schlecht ausgestatteten Wohnungen oder in Überbelegung in teuren Wohnungen des freien Marktes. Die Gefahr des Zwangsnomadisierens, der Zwangssesshaftigkeit oder des Abgleitens in die Wohnungslosigkeit steigt beständig.[48]

Gefahr der Wohnungslosigkeit

Wohnungssuchende

Lag die Zahl an vorgemerkten Wohnungssuchenden 2011 noch bei 3.037[49] Haushalten, so hat sie weiter zugenommen und beträgt laut Auskunft des Wohnungsamts Salzburg zum Stichtag 2014, 3.210 Wohnungssuchende. Die erst kürzlich erschienene Publikation Wohnopoly der BAWO berichtet überhaupt von circa 4.400 Wohnungssuchenden. Es kann davon ausgegangen werden, dass wesentlich mehr Menschen eine Wohnung suchen, da die Zählung am Wohnungsamt lediglich den Wert an vorgemerkten Suchenden beinhaltet. Die Schätzungen sind hier je nach Quelle sehr unterschiedlich.

Liste der Wohnungssuchenden steigt weiter an

Wohnungslosigkeit

Die schlimmste Form der Wohnungsnot ist die Wohnungslosigkeit. Sie kann als exzessiver Ausdruck von Armut verstanden werden, die auf einer Reihe von Defiziten und Unterversorgungen beruht. Die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind mannigfaltig und als komplex zu betrachten. Fakt ist, dass Wohnen in keiner Weise ersetzt oder aufgeschoben werden kann und dass es neben Gesundheit, Kleidung und Nahrung ein Grundbedürfnis ist. Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind, befinden sich am unteren Niveau sozialer Lebenslagen und sind hinsichtlich ihrer Handlungsspielräume stark benachteiligt. Obwohl es für jeden einzelnen Menschen ein individuell belastendes Problem darstellt, ist es in erster Linie ein Problem unserer Gesellschaft, das sozialstaatliche Initiative erfordert und nicht als Randproblem betrachtet

46 Vgl. Weichhart 1989, S.11
47 Vgl. AK Salzburg - Pressemitteilung vom 20.9.2013/GLB - Bericht vom 9.01.2014
48 Vgl. Schoibl 2007, S.1
49 Wohnungsamt 2012, S.61

werden darf.[50] 2014 fanden im Land Salzburg insgesamt 302 Zwangsveräußerungen von Wohneigentum und 665 Delogierungen statt.[51]

steigende Zahl an wohnungslosen Menschen

In der Stadt Salzburg werden gegenwärtig insgesamt 1.189 volljährige Personen als obdach- und wohnungslos registriert. Zuzüglich der 454 registrierten Kinder und Jugendlichen ergibt das eine Gesamtzahl von 1.643 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl um 12,6% gestiegen.

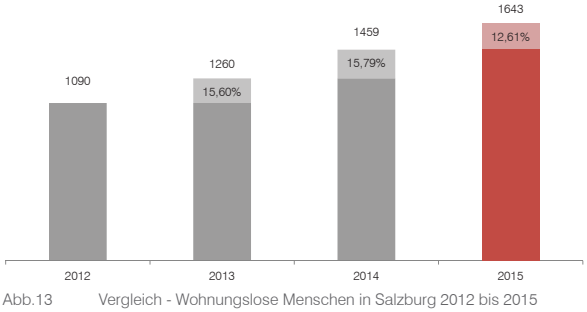


Abb.13 Vergleich - Wohnungslose Menschen in Salzburg 2012 bis 2015
Inhalt: Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg 2016

Wohnungslosigkeit – ein mannigfaltiger Begriff

Was wir unmittelbar wahrnehmen ist meist nur ein Bruchteil

Wohnungslosigkeit ist ein vielschichtiger Begriff, der einer kurzen Aufklärung bedarf. Im Wesentlichen unterscheidet der Europäische Verband nationaler Organisationen der Wohnungslosenhilfe vier Kategorien:

Obdachlosigkeit (Akute Wohnungslosigkeit)
Dies betrifft speziell Menschen, die kein Dach mehr über dem Kopf haben und auf Straßen, in Parks oder in Notunterkünften verweilen.

Wohnungslosigkeit
Menschen, die in Übergangswohnungen, Herbergen, Asylen oder in Einrichtungen mit zeitlich begrenztem Aufenthalt leben, sind in diese Kategorie einzugliedern.

Ungesichertes Wohnen (Versteckte Wohnungslosigkeit)
Ungesichert wohnen jene, die unmittelbar von Delogierung bedroht sind oder bei Freunden, Bekannten, sowie in Pensionszimmern untergebracht sind.

Ungenügendes Wohnen (potentielle Wohnungslosigkeit)
Wohnen in Wohnwägen, Wohnungen mit Überbelegung, jegliche Formen von Wohnprovisorien fallen in diese Kategorie, ebenso unzumutbares Wohnen und Wohnungen, die ein gesundheitsgefährdendes Risiko darstellen.[52]

50 Vgl. Geschwendtner 2015
51 Vgl. BAWO 2015, S.10
52 Vgl. Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg (WLH) 2014, S.3

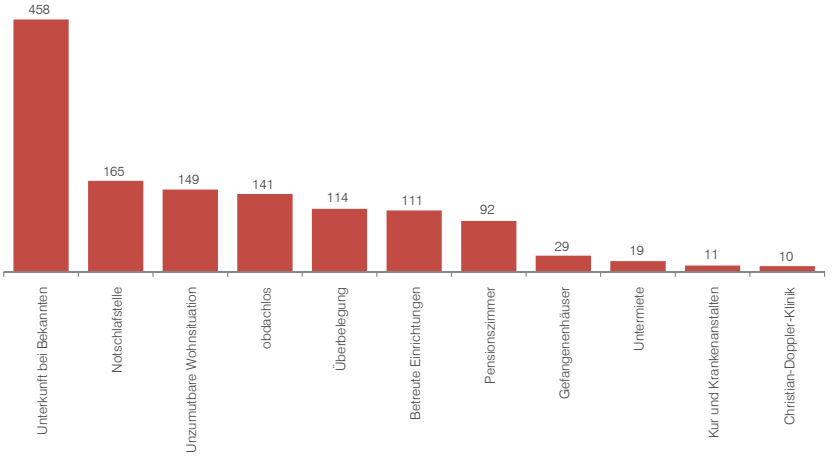


Abb.14
Wohnungslosigkeit 2014
Verteilung nach Kategorien
Inhalt: Vgl. WLH Salzburg

Ursachen und Aspekte für die Entstehung von Not

Soziale Kluft

soziale Ungleichheit steigt weiter an

In Salzburg wächst die soziale Ungleichheit immer weiter an. Die Schere zwischen Arm und Reich dehnt sich zunehmend aus und ist flächenmäßig keinesfalls gleichmäßig verteilt. Die Ungleichheit differenziert sich mittlerweile auch nach Wohnort und nicht mehr ausschließlich nach Altersstruktur, Geschlecht oder Bildungsgrad. Waren vor einigen Jahren vorwiegend noch Menschen mit geringeren Einkommensverhältnissen von der Wohnungsnot betroffen, so reicht diese immer näher an den Mittelstand heran.[53] Ein schon seit längerem bekanntes Nord-Süd-Gefälle verzeichnet in den nördlichen Stadtteilen wesentlich mehr Menschen, die auf Sozialhilfe oder Mindestsicherung angewiesen sind.[54]

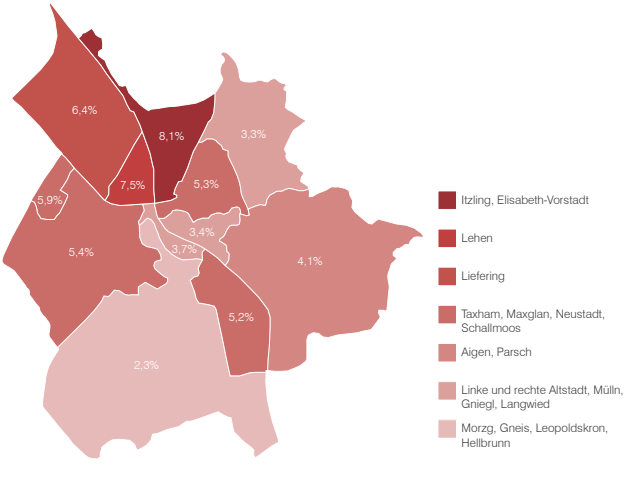


Abb.15
Verteilung der Sozialhilfe
Stadt Salzburg, Inhalt:
Armutskonferenz Salzburg

53 Vgl. Berger 2014 - Wohnungsnot in Salzburg im Mittelstand angekommen
54 Vgl. Farcher 2012 - So ungleich ist die Mozartstadt

Segregation und Gentrifizierung

räumliche Segregation

Die hohe Wohnkostenbelastung ärmerer Haushalte bewirkt eine steigende unkontrollierte räumliche Segregation und führt zur Spaltung der Städte in einzelne Bereiche. So entstehen zum einen Wohnviertel für die wohlhabenderen Bevölkerungsgruppen im südlichen Teil der Stadt und zum anderen Wohnbereiche für Arme und armutsgefährdete Haushalte, oft in prekären Wohnverhältnissen, im eher nördlichen Teil der Stadt.[55] Ein Wohnungswechsel in die unterversorgten Stadtteile ist sehr oft mit einer Einbuße an Lebensqualität und Wohnumfeld-Qualität verbunden. Gleichzeitig breiten sich die Wohlhabenderen im südlichen Teil der Stadt und im Umland weiter aus und ruft eine soziale Entmischung in innerstädtischen Gebieten hervor.[56]

Veränderungen der Lebenssituation

unerwartete Veränderungen

Oft liegen die Ursachen für drohende Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit in den meist unerwarteten Veränderungen der Lebenssituationen. Betroffen sind vor allem Menschen, die arbeitslos werden oder aufgrund von Scheidungen ihren Wohnsitz verlassen müssen. Auch Alkohol- oder Drogenprobleme oder psychische Faktoren wie Burnouts führen häufig zum Verlust des Wohnraums. Dazu kommen noch Menschen mit besonderen Bedürfnissen und geringem Einkommen.[57]

Leistbarkeit und Wohnkosten

Die verschärfte Situation am Wohnungsmarkt und das hohe Mietpreisniveau gefährden die Lebensqualität der Salzburger Bevölkerung stark und evozieren Wohnungsnot. Rund 44 Prozent der Bevölkerung fühlt sich von den gegenwärtigen Wohnkosten massiv bis ziemlich belastet. Für 84 Prozent der Wohnungssuchenden stellt es sich als mühsam heraus, leistbaren Wohnraum zu finden. Vor allem einkommensschwächere Personen, Singles und größere Familien haben durch die hohe finanzielle Belastung zu leiden und können sich kaum aus der misslichen Situation befreien.[58]



Abb.16
Demographischer Wandel - Bevölkerungspyramide
Ö: 2016, 2030 und 2060
Inhalt: Vgl. Statistik Austria Bevölkerungsprognosen 2016

Demographische Haushalts- Entwicklung

Der wachsende Anteil an Single-Haushalten, die zunehmend hohe Scheidungsrate, der Trend zu Klein- und Teilfamilien und die dadurch bewirkte Verringerung der Haushaltsgröße führen nach wie vor zu einer Steigerung der Wohnungsnachfrage und zur Verknappung von erschwinglichen Wohnungen. Zudem werden die finanziellen Reserven der Haushalte aufgrund steigender Lebenserhaltungskosten immer mehr ausgereizt, womit das Spannungsfeld hinsichtlich Leistbarkeit und Sicherheit der Wohnsituation wächst.[59]

55 Vgl. BAWO 2015, S.89,323
56 Vgl. Schoibl 2004, S.6
57 Vgl. BAWO 2015, S.171
58 Vgl. AK Salzburg 2014, S.1
59 Vgl. Schoibl 2004, S.5

Qualität und Quantität

Nicht immer dreht es sich ausschließlich um Geld. Prekäre Wohnverhältnisse in Substandardwohnungen gefährden Gesundheit, Lebensqualität und Entfaltungs- bzw. Selbstverwirklichungsmöglichkeiten der Bewohner enorm. Noch immer gibt es viele schlecht ausgestattete Wohnungen der Kategorie D, die kein WC oder Bad besitzen und sehr dunkle Wohnräume aufweisen, in denen im schlimmen Fall noch mit Schimmel zu kämpfen ist. Auch die Überbelegung von Wohnraum, die 2012 österreichweit immerhin ca. 440.000 Wohnungen betrifft, wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus und verstärkt die Wohnungsnot.[60]

Wohnqualität

Die Forderungen nach einem höheren Angebot an erschwinglichem Wohnraum, der sich auch in Qualität und Ausstattung auszeichnet sowie zusätzlich mit einer ausgewogenen Wohnungsdurchmischung und Vielfalt auf die demographische Entwicklung reagiert, sind meiner Meinung nach absolut gerechtfertigt.

Bedeutung des Wohnraums für das Menschsein

Um die Thematik der Wohnungsnot noch tiefgreifender zu verstehen und mit welcher Dringlichkeit die gegenwärtige Situation behandelt werden sollte, müssen wir uns näher mit der Bedeutung der Wohnung für den Menschen auseinander setzen.

Wohnung als Schutzfunktion

Die wohl essentiellste Funktion der Wohnung ist die des Schutzes. Wohnraum ist für Menschen eine Art umgebende Hülle gegen die Außenwelt. Der Künstler Friedensreich Hundertwasser bezeichnet diese Hülle auch als „die dritte Haut", die uns neben der menschlichen Haut und der Kleidung als weitere Schutzschicht umgibt.[61] Mit dieser dritten Haut assoziieren wir neben Schutz auch Geborgenheit und Sicherheit. Wohnungen sind Lebensräume für Gemeinschaften und Familien und dienen uns als Aufbewahrungsort für unser Hab und Gut und Gegenstände für den täglichen Gebrauch. Somit deckt Wohnen ein essentielles Grundbedürfnis ab und ist unverzichtbar.

Wohnung als dritte Haut

Wohnung als personale Existenz

Die Wohnung ist der Mittelpunkt unserer privaten Lebenswelt, in die niemand ungebeten eintreten sollte. Gemessen an der Zeit, die ein Mensch in einer Wohnung verbringt, wird klar, dass sie den wichtigsten Ort für die persönliche Existenz darstellt. Zudem ist die Wohnung ein Ort des Rückzugs und der Intimität, wo wir uns entfalten können. In ihr gestalten wir unsere Freizeit, pflegen engste Sozialkontakte, verrichten lebensnotwenige sowie individuelle Bedürfnisse wie Schlafen, Essen und Körperpflege oder nehmen aktiv am Leben unserer Kinder und Familienangehörigen teil. Wohnungen bieten auch einen Freiraum von gesellschaftlichen Zwängen und sozialer Kontrolle.

persönlicher Rückzugsort

60 Vgl. Schoibl 2013, S.6
61 Vgl. Hundertwasser/Panier 2006

Wohnung als Persönlichkeitsausdruck

Bedürfnisse und Wünsche werden je nach finanzieller Möglichkeit des Einzelnen individuell erfüllt, was zur Bildung eines eigenen persönlichen Stils führt, der letzten Endes die funktionale und ästhetische Ausformung des Wohnraums wesentlich prägt. Das ermöglicht uns, unsere Wohnkultur und Wohnweise sowie die soziale Zugehörigkeit und unseren Lebensstil nach außen zu präsentieren. Die Literatur beschreibt die Wohnung auch als Schaufenster der Seele. „Sage mir, wie du wohnst, und ich sage dir, wer du bist." In diesem Sinn steht die Wohnung in unmittelbarer Verbindung mit unserem Persönlichkeitsausdruck. Damit verknüpft sind Geschichten, Erinnerungen und Weltanschauungen jedes einzelnen Menschen, was Aufschluss über seine Identität gibt.

Wohnung als Schaufenster der Seele

Ökonomische Bedeutung der Wohnung

Zu guter Letzt sei auf die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnung hingewiesen. Neben den menschlichen Grundbedürfnissen kann die Wohnung als langlebiges Wirtschaftsgut und Wertanlage für viele Menschen einen finanziell abgesicherten, repräsentativen Wert darstellen. Dieser nimmt jedoch keine Rücksicht auf die existenzielle Notwendigkeit des Wohnraums für den Bewohner.

Mangelerscheinung führt zur Not

Die Erfüllung der grundsätzlichen Bedürfnisse löst bei den Bewohnern eine gewisse Zufriedenheit und ein Wohlbefinden aus. Können nun einzelne oder mehrere Bedürfnisse nicht erfüllt werden, so wird das im Weiteren als Mangel oder sogar als Notsituation empfunden. Die Wohnung ist somit ein nicht substituierbares Gut.[62]

Wohnraum ist nicht substituierbar

Hilfe auf Augenhöhe durch soziale Anlaufstellen

Für Menschen in eklatanter Wohnungsnot gibt es in der Stadt Salzburg einige wenige Notunterkünfte. Von Interesse sind hier vor allem die angebotenen Leistungen, welche diese Einrichtungen besitzen.

Exit7 – Jugendnotschlafstelle[63]

Dies ist eine Notschlafstelle der Caritas Salzburg für 6 Jugendliche beider Geschlechter im Alter zwischen 12 und 19 Jahren. Die Übernächtigungen beschränken sich bei dieser Einrichtung auf maximal 14 Übernachtungen je Kalendermonat, wobei um eine Verlängerung angesucht werden kann. Sie bietet neben einem Schlafplatz auch Waschgelegenheiten für Körper und Bekleidung, Frühstück, Abendessen wie auch Rückzugsräumlichkeiten und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen den Betroffenen beratend zur Seite.

62 Vgl. Häußermann/Siebel 2012, S.44-46 ; Weichhart 1989, S.12-15
63 Caritas Salzburg 2016, Jugend-Notschlafstelle Exit7

Notschlafstelle Salzburg[64]

15 erwachsene wohnungslose Frauen und Männer finden in dieser Einrichtung der Caritas Salzburg gegen einen geringen Beitrag ein schützendes Dach über dem Kopf. Mit dabei sind Frühstück und Abendessen, Möglichkeiten zur Körper- und Bekleidungspflege sowie eine medizinische Grundversorgung.

es'age – Soziale Arbeit GmbH[65]

Unter dem Dach der gemeinnützigen Sozialen Arbeit GmbH finden sich neben Leistungen wie Beratung, Integration, Beschäftigung und Betreutem Wohnen auch Einrichtungen verschiedenster Bereiche. Zu erwähnen sind eine Winterschlafstelle für 18 Personen und eine Pension für die kurzzeitige Unterbringung wohnungsloser Menschen wie auch ein Angebot an Betreutem Wohnen für insgesamt 76 Menschen, das sich aus stationärem und ambulantem Übergangswohnen wie auch ambulantem Langzeitwohnen zusammensetzt. Zudem gibt es noch eine Reihe an Versorgungseinrichtungen für Beschäftigung, Bekleidung, Beratung und sogar eine gemeinnützige Gastronomie.

Frauenhaus Salzburg[66]

Zu den Notschlafstellen zählt auch das Frauenhaus Salzburg mit insgesamt 19 Wohneinheiten, welches für Frauen und Kinder Schutz bietet. Da die Klientinnen oftmals Opfer physischer, psychischer oder sexueller Gewalt sind, erhalten Betroffene zusätzlich eine persönliche Betreuung. Die Aufnahme ist auf ein Jahr beschränkt. Die wesentlichen Zusatzangebote bestehen aus einer großen Gemeinschaftsküche, Begegnungsbereichen mit Aufenthaltsqualitäten und einem Gemeinschaftsbad. Ein eigener Kinderspielbereich ist ebenfalls vorhanden.

Ausblick

Zusammengefasst haben in der Stadt Salzburg von den 1.459 wohnungslosen Menschen gerade mal rund 135 Männer, Frauen und Kinder die Möglichkeit für eine zum größten Teil nur temporäre Unterbringung. Obwohl die zunehmende Problematik der Wohnungsnot in den letzten Jahren in der Öffentlichkeit immer wieder thematisiert wurde, verschärft sich die Wohnungsnot weiterhin. Das zu geringe Zusammenwirken der Wohn- und Sozialpolitik und die zu starke Ausgliederung der Wohnungsnot betreffenden Forderungen führen zu keiner absehbaren Verbesserung der Misere.[67] Die Schaffung von mehr unbefristeten leistbaren Wohnungen, die sich auch in der Größe und der Verfügbarkeit differenzieren, ist unverzichtbar.

64 Ebda – Notschlafstelle Salzburg
65 Soziale Arbeit GmbH 2016, Leitbild und Einrichtungen
66 Frauenhaus Salzburg 2016, Unser Haus
67 Vgl. Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg 2014, S.11



Gemeinnütziger Wohnungsbau in Salzburg

Die Anfänge der Gemeinnützigen

Die Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus reicht schon bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, als eine massive Bevölkerungszunahme zu Beginn des Industriezeitalters ein beträchtliches Wohnungselend in breiten Schichten der Bevölkerung auslöste. Die prekäre Situation in den rasch wachsenden Städten erforderte neue Lösungsansätze in der Wohnungsfrage. Zum einen weckten Erinnerungen an die Revolution 1848 das Interesse bürgerlich-liberaler Wohnreformer, das im Weiteren zur Errichtung erster Arbeiterquartiere und Armenwohnungen durch Industriebetriebe und Gemeinden führte. Zum anderen präsentierten zeitgleich auch Sozialreformer wie Robert Owen, Victor Aimé Huber und Schulze-Delitzsch schon damals erste Genossenschaftsideen.

Sozialreformer zeugten erste Genossenschaftsideen

Die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich geht historisch betrachtet vor allem auf die Wohnreform und Genossenschaftsidee zurück, wovon sich auch die charakteristischen Grundsätze ableiten. Orientiert an Projekten aus Deutschland, Frankreich und England, fand die Errichtung der Arbeiterquartiere in unserem Land vorwiegend außerhalb größerer Städte statt, speziell dort, wo es keinen privaten, auf Gewinn ausgerichteten und kommunalen Wohnungsbau gab. Als Beispiele sind hier bedeutende Arbeiterwohnhäuser wie die Bremerhöhe in Berlin, die Familistère in Guise, die Cité Ouvrière von Mühlhausen oder auch die Harmony in Hampshire, zu nennen.

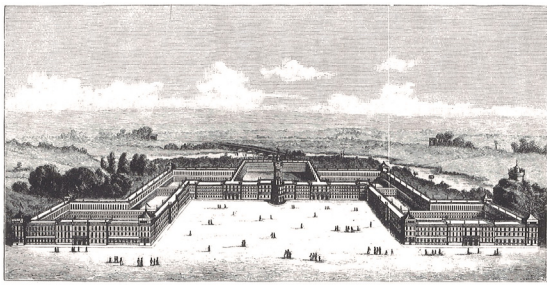


Abb.18
Skizze einer Phalanstère von Charles Fourier

Zu den ältesten, stets heute noch aktiven gemeinnützigen Bauvereinigungen zählen die 1895 geschaffene Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft und die 1907 gegründete Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft mbH. Im Jahre 1908 erfolgte die Gründung des Kaiser Franz Joseph I. Regierungs- und Jubiläumsfonds, durch den erstmals der Begriff der Gemeinnützigkeit definiert war. Dieser Fonds war vorwiegend zur Unterstützung der Staatsbeamten und Salinenarbeiter gedacht. Ab diesem Zeitpunkt wurden staatliche Baudarlehen nur unter Einhaltung gewisser Bedingungen gewährt. Diese umfassten bereits die wesentlichen Grundsätze wie Gewinnbeschränkung, Mietregulierung, Vermögensbindung und die Durchführung regelmäßiger, staatlicher Kontrollen. Jene Prinzipien konnten schließlich in der 1938 eingeführten deutschen Gemeinnützigkeitsverordnung und dem deutschen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankert werden, die später zusammen mit dem Rechtsüberleitungsgesetz (kurz: RüG 1945) in die österreichische Rechtsordnung als

Begriffsdefinition der Gemeinnützigkeit

Abb.17
Grand Parc, Sozialer Wohnbau in Bordeaux, Lacaton & Vassal

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (kurz: WGG) eingebunden wurden.[68]
Wegen der andauernden Wohnungsfrage und heiklen Wohnungsnot fand 1910 die Gründung des Wohnungsfürsorgefonds statt, der vor allem die Wohnungsprobleme finanziell schwacher Bevölkerungsschichten durch dem Bau von Kleinstwohnungen lösen sollte. In diesem Zusammenhang entwickelten sich in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts zahlreiche gemeinnützige Bauvereinigungen.[69]

erste Arbeiterwohnbauten in Salzburg durch Stadtgemeinde

Die Anfänge in Salzburg fanden vorerst auf Initiative der Stadtgemeinde Salzburg selbst statt, wobei auf städtischem Bauland an der Christian-Doppler-Straße erste Arbeiterwohnhäuser entstanden. Die Schaffung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und eine Vitalisierung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds 1948 brachten schließlich den bedeutendsten Aufschwung in der österreichischen Gemeinnützigkeit hervor, da mit ihm 1955 ein Gesamtbestand von 361 gemeinnützigen Bauvereinigungen gezählt wurde. In diesem Zeitraum fand auch die Gründung erster, eigenständiger Gemeinnütziger Bauvereinigungen in Salzburg statt, die Neue Heimat und die Salzburger Wohnsiedlungsgesellschaft. Zeitgleich erfolgten genossenschaftliche Neugründungen wie Bausparheim, Salzburger Siedlungswerk, Neusiedler und Heimat Österreich, um einige Beispiele zu nennen.[70] Im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten ist heute die Zahl an Gemeinnützigen wesentlich niedriger. Im Laufe der Zeit schlossen sich viele dieser Vereinigungen zusammen und gründeten neue Bauvereinigungen. Gegenwärtig zählt Österreich insgesamt 190 gemeinnützige Bauvereinigungen, wobei davon 99 gemeinnützige Genossenschaften, 91 gemeinnützige Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 gemeinnützige Aktiengesellschaften bestehen und sich quer über das Land verteilen.[71]



Abb.19
Soziale Kleinwohnanlage in Lehen, 1955

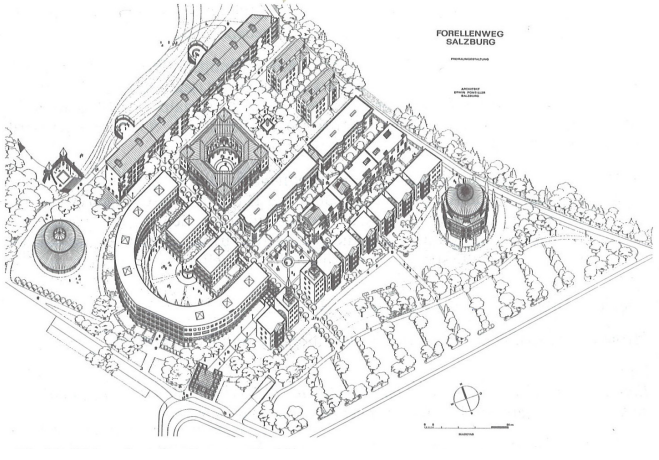


Abb.20
Forellenwegsiedlung in Salzburg-Liefering, Modell, 1983 - 90
Ungers, Krischanitz

68 Vgl. Novy 1985, S.8f/Ludl 2007, S.2f / Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV 2014
69 Vgl. Bonczák 1947, S.10
70 Vgl. Oberläuter 1989, S.52f
71 Vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV 2014

Genossenschaftsidee und Selbsthilfe

Die herrschende Wohnungsnot gegen Ende des 19. Jahrhunderts mit den miserablen Massenquartieren der Arbeiter wurde zum Auslöser von wohnungsreformerischen Ansätzen. Ein Problem war, dass gesellschaftliche Probleme meist auf den Einzelnen abgeschoben wurden – sozusagen war Armut eine Folge persönlicher Unfähigkeit. Die Furcht vor einer organisierten Arbeiterschaft ließ das Interesse an den ungelösten Wohnungsfragen schließlich steigen. Das 1867 beschlossene Reichsgesetz über das Vereinsrecht schuf die Grundlagen zur organisierten Errichtung erster Arbeiterwohnungen und zur Gründung erster gemeinnütziger Baugesellschaften, zu denen zum Beispiel der Wiener Cottage-Verein zählt.

Wiener Cottage-Verrein



Abb.21
Genossenschaftliche Selbsthilfe um 1918

1886 folgte die Gründung des Vereins für Arbeiterwohnhäuser, der als einer der Vorläufer ein Grundstück in Wien erwarb, um dort eine Musterwohnanlage nach internationalem Vorbild zu errichten. Die Idee beruht dabei auf den Zusammenschluss der Arbeiter zu Genossenschaften, die zur Selbsthilfe greifen wollten. Das Konzept traf jedoch auf Widerstand seitens der Arbeiterbewegung und der gemeinnützigen Organisationen, da es nicht ohne kapitalistische Mitwirkung realisierbar und somit eher für den ausgewählten Facharbeiterkreis leistbar gewesen wäre. Die meisten Genossenschaftsgründungen in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg gehen auf die Gründung des Wohnungsfürsorgefonds zurück und waren Mittelstands- und Beamtengenossenschaften in denen kaum eine eigenständige Genossenschaftskultur zu Tage kam.

Bildung von Gruppen gleicher Haltung

Ein wesentliches Charakteristikum des Genossenschaftsgedankens ist die Bildung von Gruppen mit lebensbestimmenden Gemeinsamkeiten, ähnlich den heutigen Wohnbaugruppen-Modellen. Als Bauherr wirkt in diesem Fall die Gemeinschaft selbst. Sie formt sich aus existenziellen, kulturellen, beruflichen sowie aus religiösen oder politischen Gemeinsamkeiten. Der Genossenschaftsgedanke zeichnet sich speziell in seinen Vorteilen für die Mitglieder aus. Zu denen zählen Kostenvorteile durch gemeinsame Erschließungen, ein gemeinsamer Materialbezug, sowie die solidarische Haftung. Die genossenschaftliche Verbundenheit zwischen Bewohner und Bauherr fördert die nötige Selbsthilfe, wodurch Geldmittel für Löhne und Bauarbeiten gespart und durch Eigenleistung ersetzt werden. Aufgrund der strukturellen Eigenkapitalschwäche vieler einzelner Genossenschafter war der Wohnraum jedoch kaum für die Arbeiterschaft erschwinglich. Die ersten österreichischen Arbeitergenossenschaften, welche sozialreformerische Aspekte der Baugenossenschaftsbewegung am deutlichsten verkörpern, wurden durch die Initiative der Berufskrankenkassen gezeugt – sie standen dem Arbeiterkreis soziokulturell deutlich näher. Einen großen Beitrag zur Gemeinnützigkeit leisteten auch die vielzähligen Werkswohnungsbauten und Arbeiterunterkünfte von Unternehmen, wie zum Beispiel der Arbeiter-Unfallversicherungen sowie der Wienerberger Ziegelwerke, die eigene Behausungen für ihre Arbeiterschaft zur Verfügung stellten.

Werkswohnungsbauten

All jene können zu den Wegbereitern der späteren Wiener Siedlungsbewegung gezählt werden.[72] Die prekäre Versorgung mit Wohnraum, ob frei marktwirtschaftlich oder durch den Staat, prägte vor allem die Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, wodurch viele Länder in Europa Alternativen im Wohnbau suchten und mit neuen sozialen Wohnformen experimentierten. Die Massenbewegung nach dem Zusammenbruch schaffte aus der Not heraus ein neues dichtes Netz eigener Organisationen.

Wiener Siedlerbewegung

Ein großes Augenmerk ist dabei auf die Wiener Siedlerbewegung zu richten, die in ihrer genossenschaftlichen Form und Ausdehnung kaum in einer vergleichbaren Größe auftrat. Novy unterteilt zudem ihre Entwicklungsdynamik in vier Phasen, wobei die ersten beiden Phasen die wohl entscheidendsten für die genossenschaftliche Selbsthilfe sind und die folglich kurz näher erläutert werden.



Abb.22
Das wilde Siedeln, Wohnhaus aus Holz wird zum Dauerwohnraum

Die erste Phase umfasst das wilde Siedeln an sich. An den Randlagen Wiens wurden im Zuge der Brennholzbeschaffung zahlreiche Wälder gerodet. Fanden diese Flächen anfangs noch für Kleingärten der Siedler eine Verwendung, so entstand schon bald darauf eine Vielzahl von Dauerwohnungen, meist aus Holzkonstruktion, teilweise bereits auch in Massivbauweise. Was den Siedlern schon bald zum Problem wurde, war zum einen die fehlende bauliche Professionalität, zum anderen bedeutete das wilde Bauen eine zunehmende Verzerrung der Landschaft Wiens. Zur besseren Steuerung der Bautätigkeit entstand die Idee, das zukünftige Baugeschehen mit Unterstützung von Staat und Gemeinde genossenschaftlich zu leiten.

In dieser folgenden Phase entstand innerhalb nur weniger Jahre ein beständiges System einer Verbundwirtschaft und mit ihm zahlreiche Siedlergenossenschaften. Schließlich konnte 1921 mit dem geregelten Bau von Genossenschaftssiedlungen begonnen werden. Zu den bedeutenden Pionierbauwerken in dieser Zeit zählen die Siedlungen Hoffingergasse, Rosenhügel, Friedensstand, Heuberg, Hermeswiese um einige Beispiele zu nennen. Bedeutend gerade deswegen, weil in ihnen das Leben in der Gemeinschaft neben der reinen Funktion des Wohnens im Vordergrund stand.[73] Anders als in den Jahren vor 1918, in denen als Zugangsbeschränkung gegen den übermäßigen Zulauf der Genossenschaftswohnbauten noch ein sogenanntes Beitrittsgeld zu entrichten war, konnte in den Baugenossenschaften der Siedlerbewegung erstmals Eigenkapital gegen Eigenarbeit ersetzt werden – die Muskelhypothek.

Die Muskelhypothek

Baukostenersparnis durch Eigenarbeit

Durch die Eigenarbeit konnten 15 bis 30 Prozent der Baukosten gespart werden. Damit war auch den Erwerbslosen und finanziell minderbemittelten Menschen ein Zugang zu Wohnraum möglich. Je nach Bedürftigkeit und eingebrachten Arbeitsstunden der Siedler wurden die fertiggestellten Siedlungsbauten letztendlich an die Siedler verteilt oder teilweise sogar per Losentscheid zugeteilt. Die Leistungen der Siedler beschränkten sich nicht nur auf die Errichtung der Siedlungshäuser. Wegen der finanziell überstrapazierten

72 Vgl. Novy 1985, S.11f
73 Vgl. Ebda, S.28f

Staatsverwaltung und der hohen Erwerbslosigkeit waren die Siedler anfangs auch auf die gemeinschaftliche Selbstversorgung und Selbstverwaltung, wie der Bau und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen sowie von Kultur- und Sozialeinrichtungen, angewiesen.[74]

Nach einer Kommunalisierung der Siedlerbewegung in der dritten Phase ab 1924 und der Errichtung von Randsiedlungsprojekten als Arbeitsbeschaffungsprogramm in Phase vier um 1930, war die genossenschaftliche Siedlerbewegung nur noch Teil der administrativen Hand. Der wesentliche Grundgedanke der kollektiven Selbsthilfe verschwand und wurde mit dem Zwang zur Selbsthilfe ersetzt. 1938 leitete die genossenschaftsfeindliche NS-Politik einen gänzlichen Niedergang der Genossenschaftsidee ein, wobei die Folgen noch heute erkennbar sind. Ihr Ziel war es, ein einheitliches System zwischen Staat und Markt, ohne den genossenschaftlichen Aspekt mit seiner gesellschaftspolitischen Diversität und Selbstständigkeit, zu schaffen. Alle Handlungen in der Wohnraumschaffung unterlagen nun einer staatlichen Aufsicht als auch einer Reihe neuer Gesetze. Begriffe wie „Bedürfnisprüfung, Verbandspflicht und Einheitsverband" sind ein Produkt faschistischer Gedanken, durch die der ursprüngliche Genossenschaftsgedanke einen Wandel erlitt und politisch missbraucht wurde.[75]

Wandel der Genossenschaftsidee durch NS-Politik

staatliche Aufsicht und neue Gesetze eingeführt

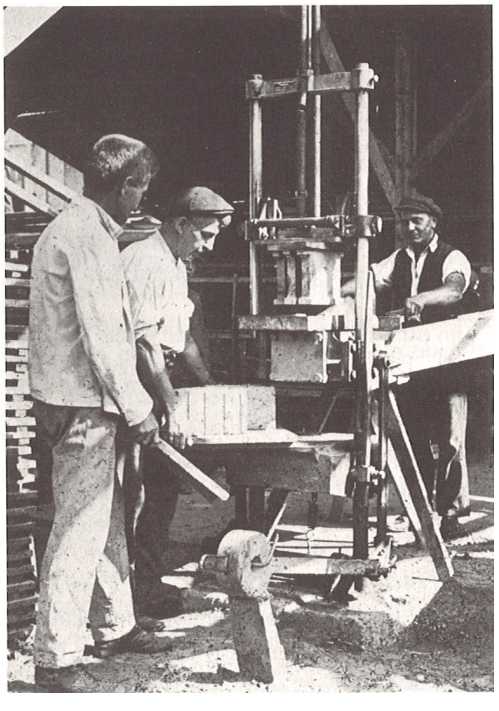






Abb.23 - 25
die Muskelhypothek
Eigenarbeit statt Eigenkapital -
Ziegelproduktion auf dem Rosenhügel

74 Vgl. Novy 1985, S.56
75 Vgl. Ebda, S.104f

Gemeinnützigkeit – eine Annäherung an den Begriff

Förderung des Gemeinwohls

Gemeinnützigkeit liegt nur dann vor, wenn Maßnahmen und Tätigkeiten zur Förderung des Gemeinwohls auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet dienen. Die Gebiete sind an dieser Stelle sehr ausgedehnt und werden in der österreichischen Bundesabgabeordnung (kurz: BAO) gelistet. Sie umfassen Bereiche zur Förderung der Kunst und Wissenschaft, der Kinder-, Jugend- und Familienfürsorge, der Gesundheitspflege, der Fürsorge für Personen mit krankheits-, alters- oder körperbedingten Gebrechen, der Volks- sowie Schulbildung, der Erziehung, des Körpersports, der Berufsausbildung, des Tier-, Natur- und Höhlenschutzes, der Heimatkunde, der Bekämpfung von Elementarschäden, der Denkmalpflege und letztendlich des in dieser Arbeit thematisierten Wohnungswesens. Dieser Haltung stehen spezielle Voraussetzungen gegenüber, die eine zwingende Einhaltung bedingen. So dürfen Körperschaften ihren Handlungsspielraum ausschließlich auf gemeinnützige, wohltätige oder kirchliche Zwecke richten und dürfen keine Gewinnabsicht

kein Gewinn

verfolgen. Den einzelnen Mitgliedern einer Körperschaft dürfen keine Gewinnanteile, Verwaltungsausgaben, überdurchschnittlich hohe Vergütungen oder sonstige Zuwendungen zufließen, wobei sie auch nach Ausscheiden aus einer Körperschaft oder Auflösung dieser nicht mehr zurückerhalten als das eingesetzte Kapital und einen Anteil des Wertes der gemeinen Sacheinlagen. Das, nach Auszahlung der rechtmäßig zustehenden Kapitalanteile, verbleibende Vermögen darf des Weiteren nur in gemeinnützige, wohltätige und kirchliche Zwecke investiert werden.[76] Ein wesentlicher Vorteil der Gemeinnützigkeit zeigt sich auch in einer steuerlichen Begünstigung, da für gewöhnlich die Umsatzsteuer und Körperschaftssteuer entfallen.
Inwieweit eine Begünstigung vorliegt, wird über eine Prüfung des zuständigen Finanzamtes ermittelt und erfordert keinen eigenen Feststellungsbescheid. Zu beachten ist, dass ein übermäßiger Umsatz bzw. Gewinn einer Körperschaft die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit gefährden und im Extremfall zu ihrer Aberkennung führen kann.[77]

Nicht anders verhält es sich mit der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Als Körperschaften werden in diesem Bereich gemeinnützige Bauvereinigungen wirksam, die ihre Tätigkeitsfelder im Wohnungs- und Siedlungswesen haben und die ihre Handlungen ausschließlich dem Gemeinwohl widmen. Zur Durchführung dieser

Eigenkapital

Aufgaben verwenden sie, soweit möglich, ihr verfügbares Eigenkapital. Zusätzlich gewähren jährlich durchgeführte Prüfungen den Betrieben die Bezeichnung der Gemeinnützigkeit. Die zuvor erläuterte Definition hinsichtlich des Begriffes der

Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit

Gemeinnützigkeit gibt bereits Aufschluss über die grundlegenden Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit, welche auch im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz normiert sind und auf die im folgenden Abschnitt in vertiefter Form eingegangen wird.[78]

76 Vgl. Bundesabgabeverordnung BAO, Fassung 01.04.2015, §§ 34-47, S.9f
77 Vgl. IGO 2015, Gesetzliche Grundlagen - Gemeinnützigkeit
78 Vgl. Ludl 2007, S.3/GBV 2015

Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigen

Die Idee der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft orientiert sich generell auf die Bereitstellung von zeitgemäßen und leistbaren Wohnungen. Ihre Tätigkeit beschränkt sich nicht ausschließlich auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Gruppen, sondern richtet sich an breite Schichten der Bevölkerung. Das Zusammenwirken von Wohnungsgemeinnützigkeit und der Wohnbauförderung hat sich bisher als starker Antrieb zur Herstellung von leistbaren Wohnraum ausgezeichnet. Eine entscheidende Rolle nehmen dabei die elementaren Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit ein.[79] Als Gegenpol zur Betrachtung der Wohnung als Ware durch die gewinnorientierte Immobilienwirtschaft wird in der Wohnungsgemeinnützigkeit die Wohnung als langfristiges Gut gesehen, das vor allem über Generationen hinweg seinen Bestand hat.

Zielgruppe der Gemeinnützigen

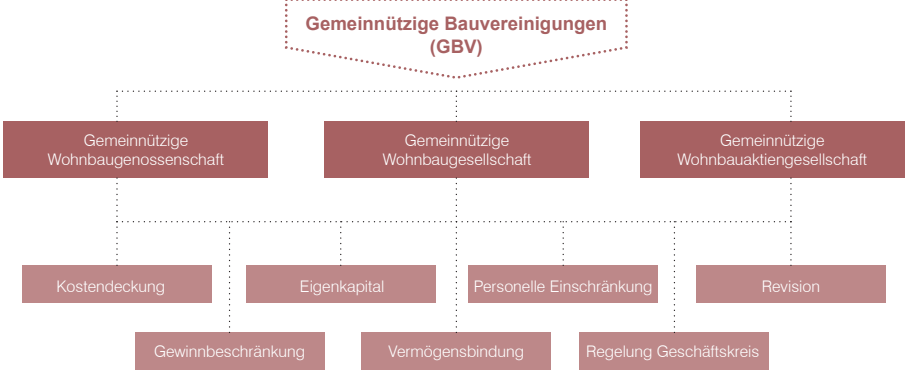


Abb.26
Übersicht der grundlegenden Eigenschaften von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Die Synergie zwischen Wohnungsgemeinnützigen und Staat erfordert hinsichtlich Sozial- und Förderungspolitik einige Einschränkungen als auch Begünstigungen:

Kostendeckung

Das Prinzip der Kostendeckung beschreibt einen sehr wichtigen Bereich der Leistbarkeit von Wohnraum, nämlich den des Entgelts. Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen ihren BewohnerInnen nur ein angemessenes Entgelt verrechnen, wobei dieses nicht höher, jedoch auch nicht niedriger gestaltet sein darf, als zur Deckung der Herstellungskosten, der Kosten für die Bewirtschaftung der Wohnanlage und zur Bildung von Rücklagen notwendig ist. Der Preis gestaltet sich hier gänzlich unabhängig von der Nachfrage am Wohnungsmarkt und durch ein nicht auf Gewinn orientiertes Handeln der Gemeinnützigen. Neben dem Entgelt dürfen auch anfallende Zusatzkosten, sofern sie am tatsächlichen Aufwand bemessen und diese gerechtfertigt sind, auf die BewohnerInnen umgewälzt werden.

Verrechnung der tatsächlichen Herstellungskosten

79 Vgl. GBV 2015, Wer sind die Gemeinnützigen?/Wurm 2007, S.1

Wesentlich ist, dass Gewinnerzielung und Gewinnausschüttung unter Berücksichtigung gesetzlich geregelter Beschränkungen bzw. Grenzen generell erlaubt und nicht untersagt sind. Nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung dürfen Rücklagen aus den erzielten Gewinnen gebildet werden.
Große Aufmerksamkeit muss auch auf den Effizienzgrundsatz gelegt werden. Diesem Grundsatz folgend sind Geschäftsführer und Verwaltungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen verpflichtet, sich an Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit zu orientieren.[80]

Gewinnbeschränkung

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erlaubt es gemeinnützigen Bauvereinigungen beschränkt Gewinne zu erzielen. Die Bestandteile aus den erwirtschafteten Erträgen sind für gemeinnützige Bauvereinigungen genau geregelt, in ihrem Ausmaß beschränkt und zum größten Teil Bestandteile der Kostendeckung. Anders als bei privaten Bauträgern, bei denen die Gewinne durch ihre Bautätigkeit beliebig verwendet werden können, müssen gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Gewinne wieder für Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren. Diese Maßnahmen der Gewinnbeschränkung und Reinvestition bringen sehr oft auch eine bevorzugte Wohnbauförderung mit sich.

Gewinne sind erlaubt müssen jedoch reinvestiert werden

Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen vom jährlichen Gewinn nur einen Betrag ausschütten, welcher, bezogen auf die Summe der eingezahlten Anteile aus Stammkapital und Grundkapital, den zulässigen Eigenmittelzinssatz nicht übersteigt.[81] Dies ist der Fall, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung das zu errichtende Projekt zu einem Teil oder auch gänzlich aus Eigenmitteln finanziert. Anstatt der Annuität von Hypothekarkrediten, welche in die Berechnung des Entgelts miteinfließt und letztendlich an die Bewohner weitergegeben wird, darf die Bauvereinigung zur Bildung von Rücklagen eine Annuität für Eigenmittel verlangen. Hinsichtlich der Verwendung von Eigenmitteln ist zu unterscheiden, ob damit die Grundkosten, die Baukosten oder beides finanziert werden. Im Falle der Finanzierung der Grundkosten darf nur eine Verzinsung verlangt werden. Zur Finanzierung der Baukosten können sowohl Verzinsung als auch Tilgung verrechnet werden. Im Fachjargon wird dies als Absetzung für Abnützung (kurz: AfA) bezeichnet. Im Jahr 2013 lag die Grenze des höchst zulässigen Eigenmittelzinssatzes bei 3,5 Prozent. Grundsätzlich darf dieser Zinssatz nicht höher angelegt sein als der Zinssatz der Sekundärmarktrendite (ab 1. April 2015 bezeichnet als UDRB[82]) aller Bundesanleihen, vermindert um einen Prozentpunkt. Die absolute Höchstgrenze liegt jedoch bei 5 Prozent.[83]

Eigenkapital-Verzinsung

Eigenkapital

Durch die Möglichkeit einer beschränkten Gewinnerwirtschaftung und der damit einhergehenden Bildung von Rücklagen und Eigenmittelkapazitäten sind gemeinnützige Bauvereinigungen nach der Judikatur des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Verwendung von Eigenkapital verpflichtet, das in weiterer Folge für Aufgaben des Wohnungswesens eingesetzt werden muss. Dies sichert eine günstige Finanzierungsform

80 Vgl. AK Wien 2013, S.15/Ludl 2007, S.4/WGG 1979, Fassung 2015, § 13. (1)
81 Vgl. WGG 1979, Fassung 2015, § 10. (1)/Ludl 2007, S.4
82 Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB), www.oenb.at 2015
83 Vgl. AK Wien 2013, S.55

für die zukünftige Entwicklung der Grundstücksvorsorge, des Wohnungsneubaus und der Wohnungssanierung. Werden die erzielten Einkünfte nicht binnen der gesetzlichen Frist von fünf Jahren nachweislich für Hauptgeschäfte sowie Nebengeschäfte eingesetzt, müssen diese versteuert werden.

Vermögensbindung

Die rechtliche Handhabung des Vermögens der Genossenschaftsmitglieder und der Gesellschafter von Kapitalgesellschaften sieht eine zweckgebundene Verwendung vor, damit das Vermögen aus Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigung, zur Erfüllung der Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens, gesichert werden kann. Beim Ausscheiden von Mitgliedern aus einer Bauvereinigung oder deren gänzlichen Auflösung dürfen den betroffenen Mitgliedern nur die eingezahlten Einlagen und ein Anteil am verteilbaren Gewinn ausbezahlt werden. Das verbleibende Restvermögen nach Auszahlung der Mitgliederanteile ist ab diesem Zeitpunkt wieder für wohnungsgemeinnützige Zwecke zu verwenden.[84]

Personelle Einschränkungen

Seitens der personellen Einschränkung darf eine gemeinnützige Bauvereinigung keinem überwiegenden Einfluss einer Person oder Personengesellschaften aus dem Handelsrecht unterliegen, damit sie völlig unabhängig agieren kann und Koppelungsgeschäfte auf Kosten der BewohnerInnen verhindert werden können. Neben der Gewinnbeschränkung für Gemeinnützige Unternehmen werden auch die Bezüge beziehungsweise Gehälter der einzelnen Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer und Mitarbeiter genau geregelt und dürfen die gesetzlichen Vorgaben nicht übersteigen.[85]

Gehälter der GBV

Regelung des Geschäftskreises

Die Tätigkeiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen beschränken sich auf drei wesentliche inländische Geschäftsbereiche, die sich in Hauptgeschäfte, Nebengeschäfte und damit verbundene Zusatzgeschäfte gliedern. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung muss die Bauvereinigung ihr Tätigkeitsfeld überwiegend auf Hauptgeschäfte richten. Als Hauptgeschäfte definiert das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von maximal 150m², von Wohnheimen, von Eigenheimen mit maximal zwei Wohneinheiten sowie Sanierungen größeren Umfangs im eigenen Namen. Im Rahmen der Hauptgeschäfte ist auch die Betreuung von anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen möglich.

3 Tätigkeitsfelder

Das Ausmaß an Nebengeschäften darf den Hauptgeschäften einer gemeinnützigen Bauvereinigung nicht übergestellt sein. Zu den Nebengeschäften zählen die Errichtung im fremden Namen von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, die Errichtung von Geschäftsräumlichkeiten, von Einstell- und Abstellplätzen wie auch die Errichtung und der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen zur Bedarfsdeckung und die etwaige Verbesserung des Wohnumfelds, um einige Beispiele zu nennen. Für eine detailliertere Auflistung wird auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verwiesen.

84 Vgl. WGG 1979, Fassung 2015, §§ 10,11/Ludl 2007, S.4
85 Vgl. GBV 2015, Grundsätze und Ziele

Notwendige Zusatzgeschäfte sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung nur beschränkt zulässig und unterliegen einer behördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Als Zusatzgeschäft wird zum Beispiel die Beteiligung an einem nicht gemeinnützigen Unternehmen bezeichnet.[86]

Staatliche kontrolle

Überprüfung der GBV

Natürlich ist es erforderlich, die Einhaltung der auferlegten Regelungen und Beschränkungen laufend zu überprüfen, um Gewissheit über die Zuerkennung beziehungsweise Aufrechterhaltung der Gemeinnützigkeit eines Unternehmens zu erhalten. Aus diesem Grund wird die gesamte Geschäftsführung von gemeinnützigen Bauvereinigungen regelmäßig in jedem Geschäftsjahr durch die Landesregierung behördlich überwacht und kontrolliert. Zusätzlich sind auch außerordentliche Prüfungen jeder Zeit möglich. Die Landesregierung hat zudem die Befugnis in sämtliche Unterlagen einer gemeinnützigen Bauvereinigung einzusehen. Sie kann nach Feststellung von Mängeln die Behebung dieser anordnen oder bei Missachtung der Grundsätze sogar die Aberkennung der Gemeinnützigkeit verfügen. Zur Prüfung einer Bauvereinigung kann die Landesregierung private Sachverständige heranziehen oder den Revisionsverband beauftragen[87], der nachfolgend näher erläutert wird.

Der Revisionsverband als Kontrollorgan

Gemeinnützige Bauvereinigungen, unabhängig von ihrer Rechtsform, müssen nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Mitglied in einem genossenschaftlichen Revisionsverband sein. Zu diesem Zweck wurde 1947 die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, so wie wir sie heute kennen, der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, gegründet. Diese Dachorganisation hat zum einen die Aufgabe der Genossenschaftsrevision und zum anderen – als Interessenvertretung – die Betreuung der einzelnen Mitgliedsunternehmen, die Öffentlichkeitsarbeit für Gesetzesinitiativen sowie die Durchführung von Schulungen und Fortbildungen etc.

Überprüfung durch Landesregierung oder Revisionsverband

Die Hauptaufgabe des Revisionsverbandes besteht jedoch in der umfassenden Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Prüfungskommission verpflichtet sich völlig unabhängig, selbstständig und eigenverantwortlich zu handeln. Bei der Revision einer Bauvereinigung wird vor allem ein Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des Unternehmens sowie auf die Einhaltung der materiellen und formalen Grundsätze und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gerichtet. Neben der Landesregierung ist auch der Revisionsverband befugt, außerordentliche Prüfungen durchzuführen. Nach Übermittlung des Prüfungsberichtes an die Landesregierung, Finanzbehörde sowie an das Wirtschaftsministerium ist das Ergebnis jederzeit öffentlich

86 Vgl. WGG 1979, Fassung 2015, § 7
87 Vgl. Ludl 2007, S.6/ WGG 1979, Fassung 2015, § 29

zugänglich. Ein positiver Gebarungsvermerk durch die Revision einer gemeinnützigen Bauvereinigung dient den Genossenschaftsmitgliedern beziehungsweise Wohnungskunden zudem als aktiver Konsumentenschutz.[88]

Das Wesen der Gemeinnützigen

In diesem Abschnitt werden die unterschiedlichen Rechtsformen von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Merkmale der Unternehmensführung näher untersucht. Wer oder was kann überhaupt eine gemeinnützige Bauvereinigung sein?

3 Unternehmensformen

Seit dem Jahr 1912 bedarf es einer behördlichen Genehmigung mittels Bescheid durch die Landesregierung zur Gründung von gemeinnützigen Bauvereinigungen beziehungsweise für die Zuerkennung als gemeinnützig. Die Organisationsformen der Wohnungsgemeinnützigen gliedern sich grundsätzlich in drei unterschiedlichen Rechtsformen. So können sie in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft auftreten. Unabhängig von ihrer Organisationsform unterliegen sie den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, müssen ihren Sitz im Inland aufweisen und erfüllen unmittelbar dem Gemeinwohl dienende Aufgaben, unter Einhaltung aller Gemeinnützigkeitsgrundsätze. Bezieht eine Bauvereinigung neben dem WGG auch noch staatliche Förderungen zur Schaffung von Wohnraum, so sind sie zusätzlich auch an das jeweilige Wohnbauförderungsgesetz ihres Bundeslandes gebunden. Zur laufenden Kontrolle der Wahrung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Unternehmensprinzipien und Satzungen schreibt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen Aufsichtsrat vor, welcher aus drei Mitgliedern der gemeinnützigen Bauvereinigung besteht.[89]

In vielen Fällen kommt es unbeachtet ihrer Rechtsform zu einer Verallgemeinerung des Begriffes der gemeinnützigen Bauvereinigungen, wodurch sie schlichtweg als Genossenschaften bezeichnet werden. Da diese Bezeichnung juristisch nicht richtig ist und auch Unterschiede hinsichtlich der Unternehmensstruktur, Mitgliedschaft sowie der Wohnungsvergabe bestehen, werden die drei Rechtsformen gesondert thematisiert.[90]

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

Mitgliedschaft erforderlich

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind in ihrer Rechtsform, wie der Name es bereits vorweg nimmt, als echte Genossenschaften organisiert. Die Eigentümer sind in diesem Fall die Mitglieder der Genossenschaft selbst – die Genossenschafter. Die genossenschaftliche Bauvereinigung muss aus mindestens 60 Genossenschaftern bestehen und ein Mindestkapital von 216 Euro aufweisen. Bei Generalversammlungen zählt jeder Genossenschafter als eine Stimme.

88 Vgl. GBV 2015, Der Verband,Aufgabe der Revision
89 Vgl. GBV 2015, Wer sind die Gemeinnützigen/WGG 1979, §§ 1,12
90 Vgl. AK Wien 2013, S.12

Eine Ausnahme stellen Gebiets-körperschaften dar, wenn sie mehr als die Hälfte der Geschäftsanteile besitzen.[91] Für gewöhnlich wird der angebotene Wohnraum mittels Nutzungsvertrag ausschließlich an Genossenschafter vergeben, die im Gegenzug ein Nutzungs-Entgelt entrichten müssen. Dafür ist es erforderlich, erst einmal Mitglied der Genossenschaft zu werden. Dies erfolgt über den Kauf von Genossenschaftsanteilen. Dieser kann von Genossenschaft zu Genossenschaft variiert, ist aber meist nicht höher als 100 Euro. Zugleich erhalten die Mitglieder neben den Rechten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes spezielle Mitbestimmungsrechte, die auf dem Genossenschaftsgesetz und der jeweiligen Satzung einer genossenschaftlichen Bauvereinigung begründet sind.

Kauf von Genossenschaftsanteilen

Gemeinnützige Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Gemeinnützige Bauvereinigungen können auch in der Form einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft auftreten. Anders als bei Genossenschaften besteht eine Gesellschaft aus einzelnen Gesellschaftern, die ein Mindeststammkapital von 726.700 Euro einbringen müssen. Die Wohnungen werden von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften durch einen Mietvertrag an die Mieter vergeben, und verlangen dafür ein Miet- Entgelt.

Gemeinnützige Aktiengesellschaften

Die dritte Möglichkeit als gemeinnützige Wohnbauvereinigung tätig zu werden, ist in Form einer Aktiengesellschaft. Auch hier beträgt die Mindestkapitaleinlage 726.700 Euro. Die Aktiengesellschaft ist als Gesellschaft eine eigene Rechtsperson. Ihre Gesellschafter sind durch Einlagen in einzelne Wertpapiere am Grundkapital beteiligt, wodurch keine persönliche Verbindlichkeit an der Gesellschaft entsteht. Die Übertragbarkeit der Anteile auf Andere gestaltet sich hier wesentlich einfacher. Diese werden auch an der Börse gehandelt. Auch hier werden die Wohnungen durch einen Mietvertrag an die Mieter vergeben und im Gegenzug ein Miet-Entgelt eingehoben.[92]

Die Gemeinnützigen in Salzburg

Die gegenwärtigen Hauptakteure der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Salzburg bestehen hauptsächlich aus Genossenschaften und Gesellschaften. Diese sind wie folgt:

- GSWB– Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.h.
- Salzburg Wohnbau Gmbh
- Heimat Österreich – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.h.
- Die Salzburg
- Wohnbau Bergland
- Eigenheim Baugemeinschaft

91 Vgl. WGG 1979, Fassung 2015, § 6
92 Vgl. Mader 2008, S.58-59 / AK Wien 2013, S.12

Derzeit stellt die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. die größte gemeinnützige Wohnbaugesellschaft von Salzburg dar. Sie verwaltet mittlerweile rund 23.200 Miet- und Eigentumswohnungen. Landesweit gesehen leben derzeit in etwa 40.000 Salzburgerinnen und Salzburger in einer Mietwohnung der GSWB.[93] Diese, wie auch alle übrigen österreichischen gemeinnützigen Organisationen, stehen unter dem Dachverband Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, der im Wesentlichen als Kontrollorgan zur Einhaltung der Bestimmungen und Regelungen der Gemeinnützigkeit agiert.[94]

Gemeinnütziger Wohnraum im Spannungsfeld von Ökonomie und Wohlfahrt

Der angebotene Wohnraum bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden besteht hauptsächlich aus einem Mix aus Mietwohnungen oder Mietkauf-Wohnungen mit Standardgrundrissen beziehungsweise alltäglichen Wohnraumlösungen und entspricht dem neuesten Stand der Technik. Dabei wird durchaus auf unterschiedliche Bedürfnisse und Haushaltsgrößen Rücksicht genommen, jedoch bieten die Wohnungen kaum Möglichkeiten für sich verändernde Lebensphasen, da Grundrisse mit starren Raumstrukturen nur schwer veränderbar sind.

Standardgrundrisse

starre Grundrisslösungen

Offen bleibt die Frage, welche Art der Rechtsform der Wohnung sich als günstiger erweist. Ob nun Mietwohnung oder Mietkauf-Wohnung, bei beiden Varianten wird ein Nutzungsentgelt beziehungsweise Mietentgelt fällig gestellt. Reine Eigentumswohnungen bleiben hier unberücksichtigt. Als problematisch sehe ich jedoch den Trend zu Mietkauf-Wohnungen, da bei dieser Variante meist ein Grundkostenanteil beziehungsweise Finanzierungsbeitrag[95] in der Höhe von mehreren Tausend Euros eingehoben werden kann und dieser zu erheblichen Anfangskosten führt. Für finanziell schwache Menschen wird dadurch der Zugang zu Wohnraum erheblich erschwert oder gänzlich verwehrt. Näheres zum Finanzierungsbeitrag wird im folgenden Kapitel rund um die Wohnkostenbelastung erklärt.

hohe Anfangskosten durch Finanzierungsbeiträge





Abb.27,28
Projektbeispiel Wohnbau Rosa Zukunft, Die Salzburg, Standardgrundriss

93 Vgl. GSWB 2015
94 Vgl. GBV 2015
95 Vgl. AK Wien 2013, S.33





Abb.29,30
Projektbeispiel Stadtwerke Lehen, GSWB und Heimat Österreich, Salzburg,

Gemeinnütziger Wohnbau – ein Allheilmittel?

gemeinnützig bedeutet nicht gleichzeitig leistbar

Zusammenfassend stelle ich fest, dass der gegenwärtige Gemeinnützige Wohnungsbau nicht zwingend die Herstellung erschwinglicher Wohnräume zur Folge hat, zumindest nicht erschwinglich im Sinn meiner eingangs definierten 25 Prozent eines durchschnittlichen Haushalts. In der heutigen Ausgestaltung gemeinnützigen Wohnungsbaus finden sich realiter nur noch Rudimente der ursprünglichen Genossenschaftsidee. Die Wohnkosten liegen zwar klar unter den Angeboten am freien Wohnungsmarkt, womit ein gewisses Ausmaß eines Bestandes an „erschwinglichen" Wohnungen gesichert ist. Oft weisen diese Objekte jedoch hohe Standards auf, die hohe Produktionskosten und somit hohe Mieten implizieren. Damit begünstigt der Gemeinnützige Wohnungsbau meiner Meinung nach großteils mittelständische Haushalte und nur sehr selten die wirklich finanziell schwachen Bevölkerungsgruppen. Als Beispiel führe ich die Kosten eines Wohnungsangebots der GSWB Salzburg an: … gemeinnützige 3-Zimmer-Bestandsmietwohnung im Altstadtviertel, mit 107 Quadratmeter kostet rund 1.630 Euro inklusive Betriebskosten.[96]

hohe Wohnbau-Standards

Die Begünstigung durch Gemeinnützigen Wohnungsbau trifft daher finanziell schwache Haushalte und wohnungslose Menschen selten, um die sich erst wiederum caritative Organisationen und soziale Einrichtungen kümmern (müssten). Doch Gemeinnützigkeit in der Wohnraumschaffung – sprich, der Allgemeinheit dienend – sollte meines Erachtens auch Menschen in finanziell prekären Situationen integrieren.

96 www.gswb.at 2016, Wohnungen-Miete-Salzburg.Kaigasse 13, aufgerufen am 03.05.2016

...welche
Alternativen
sind denkbar ?

Wohnen zwischen Wohlstand und Leistbarkeit

Rund um Geld – die Leistbarkeit von Wohnraum

Zu beobachten ist, dass die Grundsätze der kommunalen Wohnungspolitik dem SOLL-Zustand nicht gerecht werden, was die gegenwärtige Wohnungssituation zeigt. Die Kosten für das existenzielle Grundbedürfnis „Wohnen" explodieren und nehmen ein problematisches Ausmaß an. Die Wohnkosten nehmen einen großen, wenn nicht den größten Teil des Haushaltsbudgets einer Familie in Anspruch ein. Dementsprechend leiden darunter das Konsumverhalten und die Lebensgestaltung von Familien und Einzelpersonen. Familien entscheiden sich zuweilen für Qualitätseinbußen im Wohnraum, damit sie noch ausreichend Budget für die übrigen lebensnotwendigen Ausgaben haben. Auch der gemeinnützige Wohnungsbau bietet keinen ausreichenden Lösungsansatz und kann nicht als Allheilmittel gesehen werden. Das bestätigen die Zahlen und Statistiken des Wohnungsamtes und der Salzburger Armutskonferenz. Das Wohnen wird definitiv immer teurer.
Während der Jahre zwischen 2000 und 2011 sind die Mietpreise exklusive Betriebskosten für Wohnraum um ca. 40% gestiegen. Parallel dazu sind jedoch die Löhne um nur ca. 25% angehoben worden, was in etwa der Höhe der Inflation entspricht.[97] Woran scheitert letztendlich der Markt?

Die Wohnbauförderung und ihr Beitrag

2015 fanden wesentliche Änderungen und Neuerungen im Bereich der Wohnbauförderung Salzburg statt:

Das Wohnbauförderungsgesetz für das Bundesland Salzburg

Neuerungen 2015

In der heutigen Zeit ist die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ohne die Unterstützung durch öffentliche Förderungen kaum noch möglich. Sie bilden einen wesentlichen Grundstein bei der Finanzierung der Wohnbauten und sind in jedem Bundesland, gemäß den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen, unterschiedlich geregelt. Im Bundesland Salzburg fand 2015 eine Novelle in der Wohnbauförderung statt, die einen Akzent auf Klima- und Umweltschutz, Nachhaltigkeit und auf Wohnbedürfnisse von jungen und älteren Menschen setzt. Der Schwerpunkt liegt allerdings in der Förderung von Neubauprojekten.[98]
Die jährliche Förderleistung des Bundeslandes Salzburg beträgt derzeit mindestens 140 Millionen Euro, die nach den Vorgaben des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 und unter Berücksichtigung der Einhaltung dieser vergeben werden. Die Förderung wird auf vielfältige Weise ihren Ansprüchen gerecht und deckt Bereiche wie die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen, den Erwerb von Wohnungen wie auch die Sanierungen von Wohnobjekten und den Ankauf von Wohnbauland ab.[99] Da in dieser Arbeit der Fokus auf Schaffung von günstigem Wohnraum liegt, gehe ich nun auf Möglichkeiten zur Förderung des Mietwohnungsbaus ein.

97 Vgl. Moitzi 2013, S.14
98 Vgl. SIR 2015, S.3
99 Vgl. S.WFG 2015, S.3, §§ 1,2

Wer wird gefördert?

Das Ansuchen um eine Wohnbauförderung für die Errichtung von Miet(-kauf) wohnungen kann von Gemeinden, Gemeindeverbänden und juristischen Personen, von Gemeinnützigen und auch gewerblichen Bauträgern sowie auch von natürlichen Personen und sonstigen privatrechtlich juristischen Personen gestellt werden.[100]

Wie sehen die Förderungen aus?

Zuschüsse statt Darlehen

Die Wohnbauförderung kann auf unterschiedliche Art und Weise gewährt werden. Die Formen setzen sich aus Zuschüssen, Wohnbeihilfen, Darlehen, Zinsbeihilfen und Bürgschaften zusammen. Neu in der Wohnbauförderung 2015 ist die Vergabe von einmaligen Zuschüssen, die nicht zurück bezahlt werden müssen, anstelle der Gewährung von zinsgünstigen Darlehen, wie es im Jahre 2014 noch der Fall war.

Wohnnutzfläche

Bei der Errichtung von Mietwohnungen kann also ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden. Gefördert wird die Wohnnutzfläche eines Wohnobjektes, die sich nach der tatsächlichen Wohnraumanzahl bemisst. So sind zum Beispiel bei Ein- und Zweipersonenhaushalten drei Wohnräume vorgesehen. Für jede weitere im Haushalt lebende Person steigert sich die förderbare Wohnnutzfläche um einen Wohnraum. Die maximale förderbare Wohnnutzfläche je Wohnung beträgt derzeit 150 Quadratmeter.

Die Förderungsleistung bemisst sich aus dem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und aus sogenannten Zuschlägen. Der Grundbetrag ist abhängig von der Größe des geplanten Projektes, wobei Projekte bis 500 Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche 650 Euro je Quadratmeter und Projekte ab 2500 Quadratmeter 550 Euro je Quadratmeter erhalten. Bei dazwischen liegenden Größen reduziert sich der Grundbetrag ausgehend von 650 Euro um 5 Cent je weiteren Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Zuschlagspunktesystem

Dieser Grundbetrag kann sich durch Zuschläge aufgrund besonderer Maßnahmen erhöhen. Zuschläge werden in Form von Punkten vergeben, die schließlich mit 5 Euro je Punkt und Quadratmeter der förderbaren Wohnnutzfläche vergütet werden, wobei das Maximum beim 1,5-fachen des Grundbetrages liegt. Das Zuschlagspunktesystem wird ebenfalls im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 bzw. in der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015 geregelt. Zuschlagspunkte können zum Beispiel für die Durchführung von Architekturwettbewerben, für die Errichtung besonderer Wohnformen, für barrierefreie Ausstattung oder für die Errichtung von Garagen, Carports oder Car-Sharing Modellen gewährt werden.[101] Genannte Fördermaßnahmen beziehen sich also auf die Objekte.

Wohnbeihilfe als Teil des Wohnbauförderungsprogramms

Wohnbeihilfe

Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen der Antragsteller und in Abhängigkeit der förderbaren Wohnnutzfläche zur Haushaltsgröße, besteht auch noch die Möglichkeit der Subjektförderung: Beilhilfe oder erweiterte Beihilfen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen für geförderte Mietwohnungen, Startwohnungen und geförderte Miet-Kauf

100 Vgl. Salzburg 2015, Förderung Errichtung von Miet(-kauf)wohnungen
101 Vgl. S.WFG 2015, S.9f, §§ 12,13,26,27

Wohnungen. Die maximale förderbare Wohnnutzfläche beträgt 150 Quadratmeter. Die Höhe der Beihilfe richtet sich neben der Wohnungsgröße schlussendlich auch nach den Einkommensverhältnissen beziehungsweise dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

Diskrepanzen in Bezug auf die Leistbarkeit

Fraglich erscheint mir bei genauerer Betrachtung die gegensätzliche Interpretation über die Schaffung von erschwinglichen Wohnräumen. Zum einen richten sich jede Menge Auflagen und Anforderungen an Wohnbauten und deren Ausstattungen, was einen direkten Anstieg der Wohnkosten mit sich bringt. Zum anderen sind die Voraussetzungen an Mietwohnungen für den Erhalt der Wohnbeihilfe besonders anspruchsvoll geregelt und verhindern sehr häufig den Zugang zu diesen Sozialleistungen.

hohe Anforderungen an Ausstattung und AntragstellerInnen

Wohnkostenbelastung und Kostenaspekte von Wohngebäuden

Neben den bereits erwähnten Preistreibern am Wohnungsmarkt liegt ein weiterer preisbildender Faktor im Wohnungsbau selbst und in der Finanzierung sowie der weiteren Vermietung und Veräußerung an die EndnutzerInnen. Die Arbeiterkammer Wien hat bei Genossenschaftswohnungen die umfangreiche Thematik rund um die Wohnkostenbelastung und Mietzinsberechnung dargestellt. Diese soll nun nachstehend genauer betrachtet werden:

Die Wohnkostenbelastung anhand eines Beispiels

Anhand eines Beispielprojektes soll die tatsächliche Wohnkostenbelastung einer durchschnittlichen Gemeinnützigen Wohnung bewertet werden. Das Grundstück wird zugleich auch Teil der weiteren Projektentwicklung im praktischen Teil dieser Masterarbeit sein. Meine nachstehende Schätzung zeigt einen groben Überblick über die einzelnen ausschlaggebenden Kostenfaktoren hinsichtlich der Mietzinsbildung bei genossenschaftlichen Wohnungen. Zu beachten ist, dass es sich hier um eine grobe Kalkulation bzw. um eine Kostenschätzung handelt und hauptsächlich Durchschnittswerte aus der Literatur und meine Erfahrungswerte zur Berechnung herangezogen wurden. Dennoch wird nachvollziehbar aufgezeigt, wie einzelne kostenrelevante Kurbeln preiserhöhend bzw. preisdämpfend wirken. Zudem wird zusätzlich jeder Berechnungsschritt zerlegt und im Detail beschrieben.

Projektparameter-Beispiel

Bauplatz: Salzburg Schallmoos
Grundstücksgröße: 2.515,50 m²
Grundstückspreis: 430,00 Euro
Bebauungsdichte: 2,0
Umrechnungsfaktor Brutto- auf Nettofläche: 1:0,75

Eigenmittel-Verzinsung der GBV: 3,5 %
Ø-Wohnungsgröße: 50,00 m²
Ø-Baukosten der GBV: 1.800,00 Euro/m²
kein Finanzierungsbeitrag

Mindestsicherung - Salzburg: 827,82 Euro
Medianeinkommen - Salzburg: 1548,00 Euro

Parameterdefinition

Als erster Schritt wurden die grundlegenden Parameter für die Berechnung der realen Gesamtbaukosten definiert wie Grundstücksgröße, Grundstückspreis, Bebauungsdichte sowie ein Faktor, der die Bruttogeschoßfläche des Objektes auf die tatsächliche Nettowohnnutzfläche reduziert.

Grundstück (GST) - Größe	2515,51 m²		
GST Preis / m² - Salzburg Schallmoos	430,00 €/m²		
Bebauungsdichte (BBD oder GFZ)	2,00		
Faktor Brutto zu Netto	0,75		

Flächenaufstellung Brutto zu Netto

Anschließend erfolgt die Berechnung der Bruttogeschoßfläche und der Nettowohnnutzfläche.

Bruttogeschoßfläche (BGF) - Faktor 1	5031,02 m²		
Wohnnutzfläche (WNF)- Faktor 0,75	3773,27 m²	50,00 m²	75 WE

Ø-Gesamtbaukosten

Schließlich werden mit diesen ersten Ergebnissen die Grundstückskosten, die Baukosten des Objektes und zuletzt die Gesamtbaukosten errechnet. Als Basis für die Berechnung der Objektbaukosten werden die durchschnittlichen Baukosten der österreichischen Gemeinnützigen Bauvereinigungen herangezogen.

Grundstückspreis Preis / m²	430,00 €/m²		
Grundstückskosten	1.081.669,30 €		
Baukosten je m² Wohnnutzffäche - GBVØ	1800,00 €/m²		
Baukosten des Objektes	6.791.877,00 €		
Gesamtbaukosten Real	**7.873.546,30 €**		

Wohnbauförderung

Im Zuge der behandelten Thematik hinsichtlich leistbaren Wohnens wird in dieser Berechnung natürlich nicht auf eine Wohnbauförderung verzichtet. Diese ist von Bundesland zu Bundesland verschieden und wird in der jeweiligen Fassung genauestens definiert. In diesem Falle handelt es sich um das Bundesland Salzburg. Das Wesen der Wohnbauförderung wurde unter schon ausführlich beschrieben. Zur Berechnung der geförderten Leistung wird der jeweilige Fördersatz, gemessen an der Wohnnutzfläche, herangezogen.

Wohnbauförderung (WBF) je m² WNF	**2.075.295,75 €**	650,00 €/m²	650€ bis 500m²
(Stand 2016)		550,00 €/m²	550€ ab 2500m²

zu finanzierende Baukosten

Anschließend werden, nach Abzug der Wohnbauförderung, die restlichen Baukosten errechnet und nochmals mit den zuvor berechneten Grundkosten gelistet und zu einem Gesamtwert addiert.

Baukosten nach Abzug der WBF	**4.716.581,25 €**		
Grundstückskosten	1.081.669,30 €		
Gesamtbaukosten nach Abzug der WBF	**5.798.250,55 €**		

Überlegungen zur Finanzierung

Nun stehen einige Möglichkeiten zur Finanzierung der Gesamtbaukosten zur Verfügung. Zum einen aus Wohnbau-Hypothekarkrediten der Wohnbaubanken und zum anderen aus Eigenmitteln der Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV). Auch ein sogenannter Finanzierungsbeitrag kann durch die GBV von den Mietern eingehoben werden. In der Praxis werden die drei Finanzierungsarten meistens kombiniert. In diesem Beispiel gehen wir davon aus, dass die GBV das Bauvorhaben mit Eigenmitteln finanziert und keinen Finanzierungsbeitrag einhebt.

Wohnbau Hypothekarkredit	-		
Grundkosten aus GBV Eigenmittel	1.081.669,30 €		
Baukosten aus GBV Eigenmittel	4.716.581,25 €		
Finanzierungsbeitrag bleibt unberücksichtigt	0,00 €	GST-Kosten + 0,0 %	% von Baukosten
Formel: (GrundKo + "x"% von BauKo)			

Finanzierung des Objektes

An dieser Stelle darf die GBV die bereits erwähnte Absetzung für Abnützung, kurz AfA, in Anspruch nehmen – die Tilgung für Fremdmittel wird durch die Tilgung für Eigenmittel ersetzt. Diese Tilgung darf jedoch nur für die Objektbaukosten, nicht aber für die Grundstückskosten verrechnet werden. Die Laufzeit eines Darlehens aus Eigenmitteln beträgt mindestens fünf Jahre, in den meisten Fällen 50 Jahre. Die Gemeinnützige Bauvereinigung darf auch eine jährliche Verzinsung in der Höhe von 3,5 Prozent verlangen. Diese Verzinsung gilt für die Einbringung der Kosten für das Grundstück als auch für die Baukosten des Objektes. Das Ergebnis stellt den jeweiligen Mietzinsbestandteil des monatlichen Mietentgeltes in Euro je Quadratmeter dar.

Verzinsung für Eigenmittel der GBV	**3,5 %**		
Grundstück Verzinsung	1.081.669,30 €	**x 3,5 %**	/ 12 Monate
	3.154,87 €	mtl. Verzinsung	/ 3773,27 m²
Entgeltsbestandteil a	**0,84 €/m²**		
Baukosten Tilgung	4.716.581,25 €	/ 50 Jahre	/ 12 Monate
	7.860,97 €	mtl. Tilgung	/ 3773,27 m²
Entgeltsbestandteil b1	**2,08 €/m²**		
Baukosten Verzinsung	4.716.581,25 €	**x 3,5 %**	/ 12 Monate
	13.756,70 €	mtl. Verzinsung	/ 3773,27 m²
Entgeltsbestandteil b2	**3,65 €/m²**		
Netto Mietzinsbestandteil je m²	**6,57 €/m²**		

Mietzinsbestandteil - Objekt

Berechnung Nebenkosten

Aus dem Netto-Mietzinsbestandteil werden anschließend die Nebenkosten wie Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Verwaltungskosten sowie die Rücklagen gemäß den aktuellen bzw. gesetzlich geregelten Werten berechnet. Die Rücklagen errechnen sich anhand eines Prozentsatzes aus der Summe des Netto-Mietzinsbestandteils für die jeweilige Wohnung und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

Beispiel Wohnung - Größe	50,00 m²	6,57 €/m²	Mietzinsbestandteil
Netto Mietzinsbestandteil/mtl.	328,26 €		
Erhaltungs- und Verbesserung (EVB)	20,50 €	0,41 €/m²	Wohnungsgröße
Verwaltungskosten	17,70 €	max.212,40 €/Jahr	/ 12 Monate
Rücklage (Entgeltbestandteil & EVB)	6,98 €	348,76 €	
Prozentsatz		x 2,0 %	
Mietzins Netto ohne BK und USt	**373,44 €**	50,00 m²	Wohnungsgröße
Quadratmeterpreis	**7,47 €/m²**		

Nettomietzins

Betriebskosten

Zum Schluss werden noch die Betriebskosten für die Beispiel-Wohnung ermittelt und gemeinsam mit dem Netto-Mietzins und letztendlich auch inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen.

Betriebskosten inkl. Heizkosten Ø	160,50 €	3,21 €/m²	Betriebskosten Ø
laut Statistik Austria 2015		50,00 m²	Wohnungsgröße
Mietbelastung ohne USt	533,94 €		
Mietbelastung inkl. USt	**587,33 €**	**x 10,0 %**	

Bruttomietzins

Szenario - Wohnkostenbelastung

Ergänzend wird noch die Wohnkostenbelastung einer Person mit einem Haushaltseinkommen in der Höhe der Mindestsicherung verdeutlicht.

Art des Einkommens	Mindestsicherung	Medianeinkommen	
Höhe des Haushaltsbudget	827,82 €	1.548,00 €	
(aktuelle Werte im Bundesland Salzburg)			
Wohnkostenbelastung - Miete in €	587,33 €	587,33 €	
Wohnkostenbelastung in %	**70,9 %**	**37,9 %**	

Tab.1-10
Auszüge aus der Wohnkostenberechnung - Ermittlung der Wohnkostenbelastung nach eigenen Berechnungen anhand letztgültiger Ø-Werte, Quellen: AK Wien 2013, Statistik Austria 2015, GBV 2015

Die Mietzinsbestandteile und ihre Nebenkosten im Detail

Betrachten wir im Folgenden die einzelnen Faktoren/Parameter, aus denen sich der Mietzins errechnet, genauer:

Grundstückskosten

teures Bauland

Sie sind vom jeweiligen Standort abhängig und nur begrenzt veränderbar. Aufgrund der schwierigen Grundstückssituation in Salzburg müsste die Frage nach günstigem Wohnbauland getrennt behandelt werden, was aber nicht Gegenstand dieser Arbeit ist.

Bebauungsdichte bzw. Geschoßflächenzahl

Erhöhung Dichte

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ensembles und der baulichen Verträglichkeit, brächte eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl der jeweiligen Widmung auch eine höhere Wohnnutzfläche mit sich. Somit könnten am selben Grundstück durch eine dichtere Bebauung mehr Wohnungen entstehen, wobei es für die einzelnen NutzerInnen etwas günstiger würde.

Baukosten

Wohnbau-Standards

Die Baukosten wirken sich mit Abstand am stärksten auf das Mietentgelt aus. In dieser Kategorie befinden sich alle kostenrelevanten Standards der Wohnbauten, die sich letztendlich je nach Ausführung stark differenzieren. Folglich werden sie in dieser Arbeit gesondert und detaillierter behandelt und in einer groben Übersicht thematisiert. Das Ziel ist eine Reduzierung der Baukosten durch Einsparungen im Wohnbau-Standard bei gleichzeitiger Wahrung oder auch Erhöhung der Wohnqualität.

Wohnbauförderung

Auf die Wohnbauförderung des Landes Salzburg wurde bereits näher eingegangen. Die Zuschüsse mit oder ohne die jeweiligen Zuschlagspunkte der Wohnbauförderung leisten einen wesentlichen Beitrag, deshalb sollte sie am Mietwohnungsmarkt so effizient wie möglich weiter betrieben werden. Ein Nachteil jedoch sind die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen und Vorgaben an Wohnbauten und der damit verbundene gestiegene Standard.

Absetzung für Abnützung – AfA

Reduzierung Verzinsung um 1% = eine Reduktion der Mietkosten um fast 10%

Die zusätzlich verrechnete Verzinsung zur Tilgung für den Einsatz von Eigenkapital stellt bei genauerem Hinsehen einen wesentlichen Kostenfaktor dar. Nach persönlicher Einschätzung wäre eine Reduzierung der Zinsobergrenze einzuleiten. Eine Modifikation der Verzinsung in Relation zur Inflation und ohne übermäßiges Gewinnstreben würde die Wohnkostenbelastung erkennbar reduzieren.

Wohnungsgröße

Alternative Raumlösungen und Reduzierung Bad/Küche

Ausschlaggebend ist natürlich auch die eigentliche Wohnungsgröße, da sich die Miete nach der tatsächlichen Quadratmeteranzahl und dem Mietzins je Quadratmeter errechnet. In vielen Fällen wird dadurch auch bei der Wohnungsgröße gespart, was mitbedingt, dass der Trend zur Errichtung von Kleinwohnungen geht. Das Platzangebot solcher Kleinwohnungen ist meist sehr gering und bietet kaum eine Anpassungsmöglichkeit für sich verändernde Lebensstile.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden direkt an die Mieter weiterverrechnet und sind grundsätzlich sehr unterschiedlich. Sie beinhalten zum Beispiel Kosten für die Beleuchtung allgemeiner Gebäudeeinrichtungen, Versicherungen, Hausbetreuungen sowie Wasser- und Abwassergebühren, Müllbeseitigung, Steuern, Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen wie Freizeiteinrichtungen, Waschküchen, Grünflächen und Heizkosten. An den Betriebskosten können wir nur bedingt drehen, da sie sich nach dem tatsächlichen Verbrauch und nach der Inflation richten. Eher bleibt auf einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen und eine sparsame Wirtschaftsführung zu setzen.

Gesetze und Normierung – Hohe Wohnbaustandards

zu hoher Ausstattungsgrad

Die Anforderungen der Baugesetze, OIBs, Normen und Wohnbauförderung sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Speziell energieeffiziente Faktoren und höhere technische Ausstattungen wie zum Beispiel kontrollierte Wohnraumlüftungen sorgen für eine Erhöhung des Standards im Wohnungsbau – Tendenz steigend. Diese Erhöhungen des Standards bringen gleichzeitig eine Steigerung der Baukosten wie auch der Erhaltungs- und Wartungskosten mit sich.[102] Aus meiner Sicht kann erschwinglicher Wohnraum erst dann geschaffen werden, wenn von dieser Überregulierung an Anforderungen abgesehen wird.

Aspekte und Bewertung der Baukosten

Die Schwierigkeit bei der Betrachtung dieses Kostenfaktors liegt darin, dass die einzelnen Positionen der Baukosten von Projekt zu Projekt variieren und keine Pauschalierung der Werte getroffen werden kann. Sämtliche dargestellten Berechnungswerte und Bewertungen einzelner Gewerke sowie der Raumgefüge werden anhand des Beispielprojektes ermittelt bzw. geschätzt. Eine Grundlage bilden auch die gesetzlichen Vorgaben des Salzburger Bautechnikgesetzes, der OIB-Richtlinien und des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015. Obwohl es sich dabei hauptsächlich um eine grobe Kalkulation handelt, wird das Kostenverhältnis einzelner Standards sehr gut ersichtlich – in der Relation gesehen sind die Werte auch auf andere Projekte übertragbar.

Die nachstehende Übersichtstabelle der einzelnen Kostenfaktoren definiert sich anhand der Anforderungen und Vorgaben gemäß der aktuell gültigen gesetzlichen Auslegung. Sie gliedert sich in wohnbauspezifische Einrichtungen, wobei die zugehörigen Spalten jeweils Werte aus der Literatur und Werte aus eigenen Berechnungen gemäß Baukostenindex 2015 beinhalten. Das Augenmerk soll dabei speziell auf die hervorgehobenen Spalten (Mehr-) Kosten in €/m² und (Mehr-) Kosten in %, gelegt werden. Ausgehend von den derzeitigen durchschnittlichen Baukosten der Österreichischen Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit circa 1800 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche kann jeweils das Einsparungspotential abgelesen werden.

102 Vgl. GBV 2013, S. 2

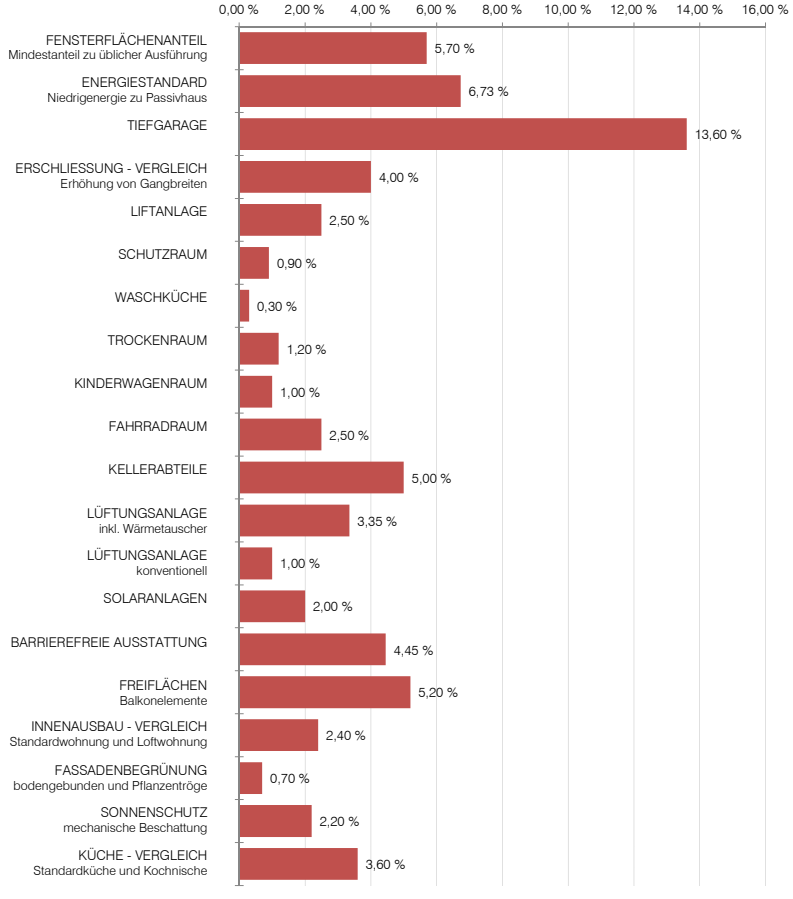


Abb.31
Auszug aus der Kostenbewertungsmatrix, Angaben in % von Baukosten, Inhalt: nach eigenen Kostenbewertungen anhand des Beispiels und nach Erfahrungswerten aus der Literatur bzw. Praxis

	Art und Ausführung	Erfahrungswerte **Kostenbewertungen laut Literatur** in %/€/Stk. von Baukosten		Berechnung **Ø(Mehr-)Kosten** in % von Baukosten
1	**FENSTERFLÄCHENANTEIL** Mindestanforderung von 10% gemäß OIB Richtlinien zum üblichen Standard bzw. großflächiger Glasfassaden.	78 bis 126 €/m² WNF **Ø 102 €/m² WNF**	**5 bis 8 %, Ø 5,70 %**	
2	**ENERGIESTANDARD** Im Vergleich Passivhausstandard wie in der Wohnbauförderung erwünscht zu Niedrigenergiehausstandards aus dem Jahre 2010	100 bis 165 €/m² WNF **Ø 121 €/m² WNF**	**6 bis 9 %, Ø 6,73 %**	
3	**TIEFGARAGE** Berücksichtigt sind die Mehrkosten für die Errichtung einer Tiefgarage. Der Flächenbedarf wurde anhand des Stellplatzschlüssels 1,2 Stellplätze je Wohneinheit ermittelt. Stellplatzgröße mind. 2,5m x 5,0m inkl. einen Anteil für die Fahrbahngasse	100 bis 200 €/m² WNF 18.000 € je Stellplatz	-	**13,60 %**
4	**ERSCHLIESSUNG - VERGLEICH ERHÖHUNG VON GANGBREITEN** Entscheidende Kostenfaktoren sind Gangfläche und Treppenhäuser. Der Vergleich zeigt die Mehrkosten bei einer Erhöhung von 1,2 m Mindestgangbreite auf 2,0 m Gangbreite.	-	-	**4,00 %**
5	**LIFTANLAGE** Die Herstellung von Liftanlage erfordert zusätzlich hohe Kostenaufwendungen. Bewertet wurden die Kosten für eine Liftanlage für 4 Geschoße und 63 Wohneinheiten.	8500 € je Haltestelle	-	**2,50 %**
6	**SCHUTZRAUM** Im Salzburger BauTG wird nach wie vor die Errichtung eines Schutzraumes gefordert. Größe legt die Landesregierung fest. Zur Bewertung wurde ein Schutzraum für 25-60 Personen (Standard-Schutzraum) angenommen - Raumbedarf nach Salzburger Schutzraumverordnung	-	-	**0,90 %**
7	**WASCHKÜCHE** Zur Berechnung der Waschküche wurde eine Mindestraumgröße von 10m² angenommen. Diese bietet Platz für 2-3 Wasch- bzw. Trocknungsgeräte.	-	-	**0,30 %**
8	**TROCKENRAUM** Der Trockenraum wurde mit ca. 1m²/WE an Flächenbedarf angenommen. Dies entspricht in etwa dem üblichen Standard laut Neufert.	-	-	**1,20 %**
9	**KINDERWAGENRAUM** Das Salzburger BauTG schreibt die Errichung von ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen vor. Als Flächenbedarf wurde 1 Kinderwagen je Wohneinheit angenommen.	-	-	**1,00 %**
10	**FAHRRADRAUM** Ausgehend von einem Fahrradraum im Gebäude - Ausbaufaktor 1. Richtmaß gemäß Salzburger BauTG - 2 Fahrräder / WE	-	-	**2,50 %**
11	**KELLERABTEILE** Gemeint sind die entstehenden Mehrkosten für die Errichtung eines unterirdischen Kellers zur Unterbringung von Kellerabteilen, Waschküchen, Trockensräumen sowie Technikräumen.	-	-	**5,00 %**
12	**LÜFTUNGSANLAGE INKL. WÄRMETAUSCHER** Mehrkosten für die Ausführung von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung wie es im Passivhausstandard üblich ist.	**35 bis 80 €/m² WNF** 1500 bis 2000 € je WE	**3 bis 5 %**	
13	**LÜFTUNGSANLAGE KONVENTIONELL** Standard Lüftungsanlagen für Naßräume und WC Bereich.	**15 bis 20 €/m² WNF**	**Ø 1,00 %**	
14	**SOLARANLAGEN** Nachhaltige Energiegewinnung und erneuerbare Energiequellen sind aktuelle Themen. Als Bezugsgröße wurde der Durchschnittswert der GBV herangezogen.	**ca. 20 €/m² WNF**	**Ø 2,00 %**	
15	**BARRIEREFREIE AUSSTATTUNG** Mehrkosten für barrierefreie Nutzung von Wohneinheiten, sowie Erschließungen und Anfahrtsbereiche durch die Erhöhung des Flächenbedarfs um mehr als 10%.	**bis zu 80 €/m² WNF**	**Ø 4,45 %**	
16	**FREIFLÄCHEN** Die Untersuchung und Bewertung beschränkt sich hier speziell auf Balkone. Dabei handelt es sich um anfallende Mehrkosten für die Herstellung von auskragenden Balkonflächen.	-	-	**5,20 %**
17	**INNENAUSBAU - VERGLEICH Standardwohnung und Loftwohnung** (Wohnungs -)Innenwände. Ausgehend von einer 75m² Standardwohnung mit Wohn-Essküche, 2 getrennten Individualzimmern, Bad, WC und Abstellraum im Vergleich zu Loftwohnungen.	bis zu 126 €/m² WNF	bis 7 %	**2,40 %**
18	**FASSADENBEGRÜNUNG** CO2 Lieferant und natürliche Beschattung - Unterschiede bestehen im jeweiligen System. Unterschied: bodengebundene Begünung (BGB) oder fassadengebundene Begrünung (FGB), gerechnet je m² Fassadenfläche (FF)	BGB **15 - 35 €/m² FF** FGB 400 - 2000 €/m² FF	**ca. 0,50 % - 1,10 %**	
19	**SONNENSCHUTZ** Mechanische Beschattungsmöglichkeit für die heißen Tage, ausgehend von außenliegenden Rollläden bzw. Jalousin, Preise je nach Ausführung sehr unterschiedlich - elektrisch oder Handbetrieb, Material, Rollläden oder Raffstores	-	-	**2,20 %**
20	**KÜCHE - VERGLEICH Standardküche und Kochnische** Die Bewertung beruht auf der Reduzierung von Standardküchen (mit 6 Unterschränken + Bewegungsfläche) zu Kochnischen (3 Unterschränke + Bewegungsfläche). Die Werte geben die Kostenersparnis für den reduzierten Flächenbedarf an (exkl. Küchenmöbel)	-	-	**3,60 %**

Abb.32 Auszug aus der Kostenbewertungsmatrix, Angaben in Euro/m² Wohnnutzfläche und in % von Baukosten,
Inhalt: nach eigenen Kostenbewertungen anhand des Beispiels und nach Erfahrungswerten aus der Literatur bzw. Praxis

Berechnung **Ø(Mehr-)Kosten** in €/m² WNF von Baukosten	**Ø Kosten** laut BKI in € / m² / m² BGF von	**Ø Kosten** laut BKI in € / m² / m² BGF mittel	**Ø Kosten** laut BKI in € / m² / m² BGF bis	**Literatur**
	-	-	-	Ploss: Baukosten im großvolumigen Wohnbau, s.7,35f
	-	-	-	Ploss 2014: Baukosten im großvolumigen Wohnbau, s.25
244 €/m²	510 €/m²	650 €/m²	780 €/m²	Ploss 2014: Baukosten im großvolumigen Wohnbau, s.7 / einfach sozialer Wohnbau.Endbericht 2010, s.24 / GBV 2013: Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit,s.39 / BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.670 / Weber 2016: Eigene Berechnungen, siehe Anhang
56 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.480 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
45 €/m²	17 €/m²	33 €/m²	49 €/m²	BKI 2013: Baukosten Bauelemente.stat. Kostenkennwerte, s.149 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
15 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.480 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
4 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.480 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
20 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.480 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
18 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude. stat. Kostenkennwerte,s.480 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
44 €/m²	510 €/m²	650 €/m²	780 €/m²	BauTG: § 25 ; Neufert: s.206 / BKI 2013: Baukosten Gebäude. stat. Kostenkennwerte,s.670 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
74 €/m²	510 €/m²	650 €/m²	780 €/m²	Ploss 2014: Baukosten im großvolumigen Wohnbau, s.40 / BKI 2013: Baukosten Gebäude.stat. Kostenkennwerte,s.670 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
	-	-	-	GBV 2013: Studie zu Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit 2013, s.40
	8 €/m²	23 €/m²	50 €/m²	GBV 2013: energieeffizienz und wirtschaftlichkeit_gvb_2013, s.40 / BKI: baukosten bauelemente s.149
	-	-	-	GBV 2013: Studie zu Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit 2013, s.39
	-	-	-	GBV 2013: Studie zu Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit 2013, s.7
93 €/m²	-	-	-	BKI 2013: Baukosten Bauelemente.Stat. Kostenkennwerte, s.148-149,275,277,479f / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
43 €/m²	-	-	-	BKI 2013: Baukosten Bauelemente.Stat. Kostenkennwerte, s.454-455 / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
	-	-	-	-
38 €/m²	90 €/m²	309 €/m²	527 €/m²	BKI 2013: Baukosten Bauelemente.Stat. Kostenkennwerte, s.(148,257),447f, / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang
64 €/m²	760 €/m²	880 €/m²	1060 €/m²	BKI 2013: Baukosten Gebäude.Stat. Kostenkennwerte,s.480 / IKEA 2016: Küchen / Weber 2016: Inhalte nach eigener Berechnung, siehe Anhang

In dieser Arbeit ist vor allem die Thematik rund um Gebäudeeinrichtungen wie Tiefgarage, Kellerräume, Liftanlage, Erschließung, Freiflächen als auch Wäsche- und Trockenräume und noch einige weitere Standards von großem Interesse, da diese sehr oft beim Wohnungsneubau diskutiert werden.

Reduzierung im Standard

Mein Ziel ist es, gerade wenn es um die Schaffung erschwinglicher Lebensräume geht, über die Unabdingbarkeit gewisser Standards zu diskutieren, um primär die Baukosten zu senken und um vielleicht sogar gewisse zusätzliche Funktionen beziehungsweise Serviceleistungen anbieten zu können, die wiederum ein Mehr in Wohn- und Lebensqualität bewirken. Allfällige Entscheidungen hinsichtlich des Standards werden schließlich im Projektteil getroffen.

Was bedeutet eine Reduktion des Standards?

Verzicht auf Tiefgaragen

Um konkret einen wesentlichen Kostenfaktor hervorzuheben, möchte ich als Beispiel die Tiefgarage anführen. Gerade hier besteht großes Einsparungspotential. Ausgehend von den Baukosten der Gemeinnützigen und bezugnehmend auf das Beispielprojekt können rund 14 Prozent der Baukosten eingespart werden. Schon eine Senkung des Stellplatzschlüssels von geforderten 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit auf 1 Stellplatz je Wohneinheit würde die Mehrkosten für die Errichtung einer Tiefgarage um 2,3 Prozent senken. Bei Vorhandensein guter öffentlicher Verkehrsanbindungen sowie alternativer Mobilitätskonzepte kann durchaus auf ein Kraftfahrzeug verzichtet werden, womit der Bedarf an KFZ-Abstellplätzen reduziert würde. Absurderweise bestätigt auch die Praxis den Verzicht auf Stellplätze, da in Städten, wie zum Beispiel Wien, die Tiefgaragen sehr häufig halb leer stehen oder von den Mietern und Eigentümern separat vermietet werden.

Wohnflächen potentiell um bis zu 14 Prozent kostengünstiger errichten zu können, spricht eine deutliche Sprache. Die Notwendigkeit, ein Umdenken auf politischer Ebene und mehr Freiheiten im Wohnungsbau einzuleiten, ist unumgänglich, um der Preis- bzw. Kostenexplosion für das Wohnen entgegen zu wirken.



Abb.33
Luxus Wohnen...
Karikatur - Thomas Wizany
Salzburger Nachrichten

Maßnahmen zur Regulierung der Wohnkosten

Ein eigens erstellter Forderungskatalog hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnraum soll die wichtigsten Maßnahmen kurz und bündig zusammenfassen.

Politisches Eingreifen

Als erste Maßnahme schlage ich eine Gesetzesüberarbeitung vor. Diese soll wesentlich mehr Freiheiten im Wohnungsbau gewähren und Hürden durch Normen, OIBs und Baugesetze verringern. Eventuell könnten Richtlinien und Gesetze zielgruppenorientierter gestaltet sein. Ergänzend sei der Wohnungsbau in anderen Ländern wie zum Beispiel in den Niederlanden erwähnt, bei dem wesentlich mehr Möglichkeiten und Freiheiten bei der Ausgestaltung von Wohnobjekten bestehen.

Erleichterungen bei der Errichtung von Neubauten

Baukosten senken durch Reduktionen im Standard

Diese Forderung bedingt politisches Eingreifen. Dazu würde ich mir mehr Mut zur Umsetzung alternativer, gemeinschaftlicher Wohnkonzepte wünschen. Funktionen sollen ausgelagert und gemeinschaftlich organisiert werden – einfacher Wohnbau, reduziert auf die wesentlichen Bedürfnisse des Wohnens mit mehr Fokus auf Funktionen des sozialen Zusammenlebens, auf einen kollektiven Standard anstatt eines individuellen und auf die Freiheit selbst mitgestalten und mitarbeiten zu können.

Standardreduzierung und Funktionsauslagerung

Initiative durch alternative Organisationen

Damit meine ich eine verstärkte Fokussierung auf Wohnprojekte durch neu geschaffene Vereine und Initiativen, die individueller und bedarfsorientierter handeln und mehr Eigenleistung durch Selbsthilfe und Selbstverwaltung einbringen können, wodurch wiederum Kosten gespart werden.

Selbstverwaltung

Forderungen der Sozialistischen Jugend Österreichs und Arbeiterkammer

„Wohnen ist ein Thema, das Menschen in ihren Existenzgrundlagen berührt." So Wolfgang Moitzi, der Vorsitzender der Sozialistischen Jugend Österreichs[103], die die Senkung der Betriebskosten bei Mietwohnungen durch Streichen der unechten Betriebskosten wie Grundsteuer und Verwaltungskosten fordern. Die Versicherungsprämien sollen nur noch von Vermietern getragen werden und nicht vom Mieter. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Ankurbelung des öffentlichen, gemeinnützigen Wohnbaus und die kontinuierliche Errichtung von geförderten Mietwohnungen. Eine hohe Quantität wäre ein wirksames Mittel gegen steigende Wohnungspreise. Ergänzend weise ich auf die Notwendigkeit besonderer Maßnahmen für finanziell schwache Bevölkerungsgruppen und wohnungslose Menschen hin.

Senkung Nebenkosten

103 Vgl. Moitzi 2013, S.14

Baulandmobilisierung für den sozialen Wohnungsbau

Zudem sollte die Zweckwidmung der Wohnbauförderung wieder aktiviert werden und eine eigene Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau eingeführt werden. Ein gutes Mittel, um wieder günstigeres Wohnbauland zu lukrieren, wäre durch Umwidmungen mindestens 30% der Fläche für den gemeinnützigen Wohnbau vorzusehen.[104] Bauland, das nicht genutzt wird, soll spätestens nach zehn Jahren wieder rückgewidmet werden.[105] Damit könnten die Baulandspekulationen besser in den Griff bekommen werden.

Leerstandsabgabe

Als dritter Schritt sei das Verbot von Spekulationen mit Wohnbaugeldern genannt. Für Wohnungsleerstand soll eine Leerstandsabgabe geleistet und die Privatisierung von sozialen Wohnungen eingeschränkt werden. Die letzte Forderung soll speziell junge Menschen unterstützen. Angedacht sind Aspekte wie die Einführung des Startwohnungsgesetzes, Provisionsübernahme durch die Wohnungseigentümer sowie eine regulierte Kaution in der Höhe von maximal einer Monatsmiete.[106]

Nach diesem ersten Überblick, der im Wesentlichen die Leistbarkeit, Wohnkosten und die erforderlichen Maßnahmen für die Gewährleistung des essentiellen Grundbedürfnisses Wohnen thematisiert, möchte ich im folgenden Kapitel näher auf die Auswirkungen bzw. Folgen der angesprochenen Wohnungsnot eingehen, und die damit verbundenen, nicht zu vernachlässigenden Einflüsse auf unsere Umwelt und letzten Endes auf uns Menschen.

104 Vgl. Moitzi 2013, S.16
105 Vgl. AK Salzburg
106 Vgl. Moitzi 2013, S.15-16

Symbiose Stadt und Mensch

Die Landflucht - wie ein Schleier um die Stadt

Zersiedelung und Suburbanisierung im Zentralraum Salzburg

Ritter und Kohl bezeichnen den inneren Zentralraum Salzburgs als das politisch-administrative Gebiet „Salzburg-Stadt", mit dem Begriff des mittleren Zentralraums das „städtische Umland", das in unmittelbarer Nähe zum Gebiet Salzburg-Stadt die politischen Bezirke Salzburg-Umgebung, Hallein und das Berchtesgadener Land umfasst.[107] Zunehmend schwieriger gestaltet sich die Schaffung erschwinglicher Wohnräume in der Kernzone dieses Salzburger Zentralraums. Die knappen Reserven an Bauland und die folglich hohen Boden- sowie Mietpreise sind Ursache für die negative Entwicklung. Dementsprechend konstatieren wir einen deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl und der Nutzungsdichte im inneren Zentralraum. Gleichzeitig nimmt im mittleren Zentralraum die Zersiedelung und Suburbanisierung zu.[108] Die finanziellen Mittel gerade jüngerer Menschen und Familien reichen in vielen Fällen nicht aus bzw. nehmen Wohnkosten einen erheblichen Teil des verfügbaren Kapitals ein. Das verstärkt zunehmend die Abwanderung aus der Kernstadt hin zu einer räumlich sich ausdehnenden Siedlungsexpansion, welche mittlerweile auch ländlich geprägte Gebiete erfasst, wobei sogenannte „Schlafdörfer" entstehen.[109]

Bevölkerungsdichte in der Stadt nimmt ab - im Umland zu



Abb.34
Regionstypen in Salzburg - innerer, mittlerer und äußerer Zentralraum gemäß Raumordnung 2016

107 Vgl. Ritter/Kohl 2007, S.92
108 Vgl. Schossleitner 2011, S.136f
109 Vgl. Schossleitner 2011, S139

Speckgürtel – Das Zusammenwachsen von Stadtregionen

Die Gebiete um die Agglomerationsräume wachsen deutlich zügiger als der unmittelbare Rand der Kernstadt. In diesen Gebieten wird prozentual betrachtet die höchste Wachstumsrate erwartet. Die bandartige Verdichtung von Siedlungsstrukturen führt im weiteren Schritt zu einem Zusammenwachsen der Stadtregionen.[110] Eine ungeregelte Nutzungsmischung bestehend aus Wohnsiedlungen, Gewerbebauten, Industriebauten und Infrastruktur konzentriert sich an vielen Punkten der Hauptverkehrswege der ehemaligen ländlichen Kulturlandschaft zu einem sich immer weiter ausdehnenden Umlandring um die Kernstadt. Dieser „Speckgürtel" reicht bereits deutlich über Salzburgs politische Grenzen und teilweise Österreichs Grenzen hinaus, hin zu den bayrischen Umlandgemeinden, aber auch nach Süden immer weiter in das Bundesland Salzburg hinein. Breuste charakterisiert die Stadt als einen „multi-politischen Ballungsraum", dessen Entwicklung und Gestalt nur noch schwer steuerbar zu sein scheint.[111] Bei Betrachtung der Stadtlandschaft von einem höher gelegenen Punkt sind die visuellen Grenzen zwischen Stadt und Land kaum mehr wahrnehmbar. In vielen historischen Darstellungen wird noch eine weitgehend geschlossene Stadtstruktur sichtbar. Heute wahren lediglich die signifikanten Punkte, wie die Festung Hohensalzburg und der Salzachverlauf, das strukturelle Stadtbild Salzburgs.

Grenzen kaum erkennbar

Speckgürtel wächst weiter

Die wenigen noch leistbaren Baulandressourcen wurden schon damals wie heute beliebig mit Baukörpern versehen, die eher ein unstrukturiertes, langweiliges Gefüge schaffen. In der Literatur spricht man von der „Unwirtlichkeit der Städte", der „Zersiedelung" der natürlichen Landschaft und von dem bereits erwähnten „Speckgürtel".

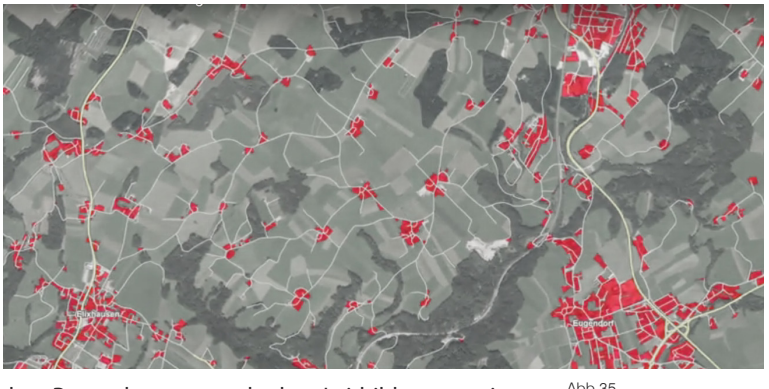


Abb.35
Disperse Siedlungsstrukturen im Zentralraum Salzburg, Film Still - Wie zersiedelt ist Salzburg, Die Grünen 2016

Trotz dem im Land Salzburg existierenden Instrumentarium der Raumplanung und der Leitbilder zu einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung kann eine zunehmend negative Tendenz im Umland der Stadt Salzburg festgestellt werden.[112] Nach Meinung der Fachleute sind die Hauptursachen in der mangelnden politischen Umsetzung der genannten Steuerungsrichtlinien zu suchen.

110 Vgl. Prinz 2011, S.53
111 Vgl. Breuste 2014, S.255-256
112 Vgl. Cziharz 2014, S.325-326

Ärger in Grund und Boden – Flächenverbrauch und Versiegelung

Baulandnutzung, Grundvorsorge und Flächenverbrauch

schonenderer Umgang mit Bodenressourcen

Störung Biodiversität

Mit der fortschreitenden Zersiedelung nehmen parallel dazu auch der Flächenverbrauch und die Versiegelung weiter zu. Die Ressource „Boden" ist ein endliches, nicht erneuerbares und ökologisch sensibles Naturgut, das nur sehr schwierig in technischer wie finanzieller Hinsicht wiederherstellbar ist. Durch die Bebauung und Versiegelung der Bodenflächen werden die vielseitigen Funktionen des Bodens auf eine Monofunktion, die der Siedlungs- und Infrastrukturnutzung, beschränkt. Die Folge des Flächenverbrauchs ist ein dauerhafter Verlust biologisch produktiver Böden, die als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, der Land- und Forstwirtschaft und der Naturraumentwicklung dienen. Kurz: Es kommt zu einem Verlust der Biodiversität. Des Weiteren ist auch die ursprüngliche Fruchtbarkeit der Böden irreparabel oder nur über einen sehr langen Zeitraum wiederherstellbar.[113] Im Vergleich zu anderen Städten weist Salzburg und sein Umland einen beträchtlichen Anteil an qualitativ hochwertigem Grünraum auf, den es zu schützen gilt. Die aktuell sichtbare Entwicklung des Siedlungsbaus und der Infrastruktureinrichtungen trägt wesentlich zur Zerschneidung der Grünräume bei. Zum Bedauern wird die Vernetzung der Lebensräume zur Erhaltung der Biodiversität und des Artenreichtums zu wenig thematisiert.[114]

Österreich verbaut 22,4 ha Fläche am Tag

Salzburger Kulturlandschaft bedroht

Die vom Umweltbundesamt Österreich entwickelte Nachhaltigkeitsstrategie beinhaltet eine Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme auf ein Maximum von 2,5 ha. Jüngste Daten des Umweltbundesamts zeigen jedoch eine Flächeninanspruchnahme von 7 ha pro Tag allein für Siedlungs- und Verkehrsflächen. Rechnet man nun noch die Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (z.B. Sportstätten) hinzu, ergibt das einen Wert von 22,4 ha pro Tag, der damit das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie um fast das zehnfache übersteigt.[115] Der Dauersiedlungsraum des Landes Salzburg beträgt rund 143.982 ha, wovon rund 20.639 ha eine Widmung für Bau- und Verkehrsflächen aufweisen. Die Stadt Salzburg hebt sich mit einem Anteil von 52,3 Prozent deutlich ab.[116] Obwohl die Bevölkerung in der Periode 2009 bis 2012 österreichweit nur um den geringen Wert von 1,2 Prozent und die Haushaltsanzahl um 2,4 Prozent wuchs, stieg die Flächeninanspruchnahme im gleichen Zeitraum um 4,8 Prozent an.[117] Der Bezirk Salzburg-Umgebung weist mit einem Minus von 101,3 ha den stärksten Rückgang an ausgewiesener Grünfläche aus. Insgesamt sind bereits mehr als 40 Prozent der Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und somit wasserundurchlässig verschlossen. Die Tendenz hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist weiterhin steigend. Wie bereits geschildert, ist das Wohnen in der Stadt und im stadtnahen Raum kaum mehr leistbar. Der Trend zum „Häuschen auf der grünen Wiese" und zu flächenintensiveren Bauformen außerhalb des städtischen Gefüges steigt.[118]

113 Vgl. Lexer 2004, S.1
114 Vgl. Breuste 2014, S.257
115 Vgl. Umweltbundesamt 2013, S.19
116 Vgl. Schossleitner 2011, S.146
117 Vgl. Umweltbundesamt 2013, S.246
118 Vgl. Schossleitner 2011, S.146

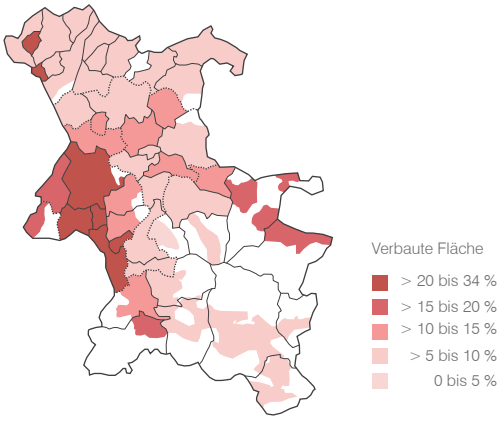


Abb.36
Verbaute Fläche in %
- Zentralraum Salzburg,
Inhalt: Salzburger
Raumordnungsbericht 2010

Dieser Prozess wird durch eine falsch eingesetzte Förderungspolitik, wie Wohnbauförderung und Pendlerpauschale, noch zusätzlich verstärkt.[119] Zudem werden die vorhandenen Flächenpotentiale in der Innenentwicklung nicht optimal genutzt, die eine große Anzahl an Möglichkeiten für neuen Wohnraum aus Baulückenschließung, Brachflächenrecycling und Nachverdichtung bietet.[120]

bessere Ausnutzung der urbanen Flächenpotentiale

Zusammenfassend lässt sich die Problematik der Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehende Zersiedelung gut darstellen. Die wesentlichen Ursachen finden wir vor allem im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel und in der aktuellen Durchführung der Raumplanung. Begleitet von den Parasiten „versteckte Kosten" und „Zwangsmobilität" dehnt sich der Speckgürtel und die Zersiedelung um die Stadt Salzburg fortwährend weiter aus, was im folgenden Unterkapitel näher thematisiert werden soll.

Infrastrukturkosten, Mobilität und Klimawandel

Versteckte Kosten - Schattenkosten

Der Flächenverbrauch in seiner zersiedelten Form fordert vor allem landwirtschaftlich genutzte Bodenflächen rund um die Stadt Salzburg.[121] Weltweit gibt es kaum vergleichbare Städte, wo nur in einem Kilometer Entfernung vom historischen Altstadtkern noch ertragsorientierte Landwirtschaft betrieben wird.[122] Der Speckgürtel mit seiner flächenintensiven, zerstreuten Siedlungsentwicklung und der Trend zum freistehenden Häuschen auf der grünen Wiese bringen hohe volkswirtschaftliche Kosten für Wohnraumproduktion und Infrastruktureinrichtungen mit sich. Diese belasten letzten Endes wieder die Geldbeutel der öffentlichen und privaten Haushalte.

Trend zum Häusl auf der grünen Wiese

119 Vgl. Umweltbundesamt 2013, S.253
120 Vgl. Schossleitner 2011, S.148
121 Vgl. Lexer 2004, S.1
122 Vgl. Breuste 2014, S.257

Mehrkostenaufwand in suburbanen Zonen

Eine disperse Siedlungsentwicklung führt im Gegensatz zu einer kompakten, verdichteten Siedlungsstruktur zu einem finanziell höheren Aufwand, da für die notwendigen Folgeeinrichtungen wie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Erschließungsstraßen und Siedlungswasserbauten zusätzlich Kosten anfallen. Diese von Lexer auch als „Schattenkosten" bezeichneten versteckten Kosten sind in suburbanen Zonen ungefähr zehnmal höher als im städtischen Gebiet. Bei einer abnehmenden Zahl an Wohneinheiten je Einheit an Fläche und der, aufgrund größerer Entfernungen zwischen den einzelnen Gebäuden, entstehenden längeren Straßen- und Leitungslängen, kann von einem überproportional starken Anstieg an Erschließungskosten ausgegangen werden.[123]

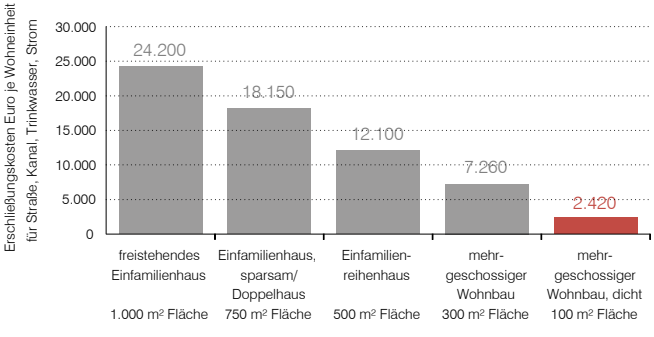


Abb.37
Infrastrukturkosten nach Siedlungstyp
Inhalt: ÖIR 2014

Zwangsmobilität

überproportional hohe Pendleranzahl

Wie stark nun der Zersiedelungsprozess voranschreitet, ist mitunter auch am aktuellen PendlerInnenverhalten erkennbar. Aus der letzten Erwerbstätigenzählung der Statistik Austria aus dem Jahre 2010 geht hervor, dass mittlerweile über 53.600 Erwerbstätige täglich in die Stadt Salzburg pendeln, wovon ca. 40.400 Personen aus den umgebenden Bezirken stammen und die übrigen 13.200 aus anderen Bundesländern sind. Nicht in der Zählung enthalten sind Pendler, die aus dem Ausland in die Stadt pendeln.[124] Klar ist, dass in den letzten Jahren die Zahl an Pendlern deutlich zugenommen hat.

Ärger hinter dem Steuer

Die dispersen Siedlungsformen rund um Salzburg stehen einer gewissen „Zwangsmobilität" gegenüber und sind vermehrt vom motorisierten Individualverkehr abhängig. So steht das Verkehrswachstum in unmittelbarer Verbindung mit der Zersiedelung in einem Ursache-Wirkungskreislauf.[125] Viele Siedlungsstrukturen werden noch nicht direkt vom öffentlichen Verkehrsnetz erschlossen, wodurch die Bewohner auf einen eigenen PKW angewiesen sind. Der Verkehrsclub Österreich gibt dazu für die Stadt Salzburg und Umgebung eine um 45,7 Prozent höhere Stickstoffdioxid-Belastung gegenüber dem Österreichischen Grenzwert für 2015 bekannt, was nach Tirol die zweithöchste Belastung Österreichweit darstellt.[126]

123 Vgl. Lexer 2004, S.2
124 Statistik Austria 2016, Erwerbsstatistik 2010
125 Vgl. Lexer 2004, S.7
126 Vgl. Verkehrsclub Österreich (VCÖ) 2015, S.2

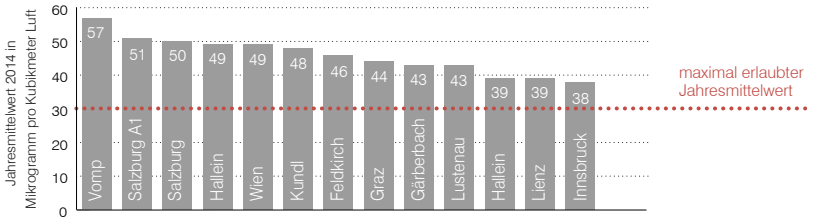


Abb.38
Stickstoffdioxid-Belastung 2015, Inhalt: VCÖ 2015

Zusätzlich bewirkt das veränderte Freizeitverhalten der Menschen eine noch höhere Mobilitätsdichte. Leider fehlt zum Teil auch das umweltbewusste Handeln der Menschen, wenn viele ihr Auto auch für Distanzen unter einem Kilometer verwenden.[127]
Neben den infrastrukturellen Kosten, die im Kapitel zuvor thematisiert wurden, fallen hinsichtlich der wachsenden Mobilität auch steigende Energiekosten an, die keineswegs zu unterschätzen sind.[128] Darüber hinaus führt das steigende Verkehrsaufkommen zu einer Erhöhung der Treibhausgase, der Luftschadstoffe und zu erhöhter Lärmbelastung. Trotz des Wissens um die negativen Auswirkungen auf unsere Umwelt folgt der Trend nach wie vor der funktionalen Trennung von Wohnraum, Arbeiten und Freizeitaktivitäten.[129]
Neben den gesundheitlichen Aspekten und möglichen sozialen Folgekosten sollten wir Menschen über unser Handeln definitiv mehr reflektieren und umweltbewusster zum Thema Klimawandel und Klimaschutz agieren.

dem Klimawandel gegen steuern

Die Empfehlungen zu einer nachhaltigen Entwicklung richten sich vermehrt an die Umsetzung von kompakten Bebauungs- und Siedlungsformen mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.[130] Die Forcierung einer qualitätsvollen, urbanen Innenentwicklung durch Ausschöpfung des vorhandenen Brachflächenpotentials (Brachflächenrecycling), Nachverdichtung und Sanierung sowie Baulückenschließung, Bauen im Bestand und Umnutzung sollte im Vordergrund stehen, um die aktuelle und zukünftige Entwicklung in die richtige Bahn zu lenken.[131]

127 Vgl. Ritter/Kohl 2007, S.180-181
128 Vgl. Prinz 2011, S.84
129 Vgl. Umweltbundesamt 2013, S.250-253
130 Vgl. Ebda, S.254
131 Vgl. Lexer 2004, S.7/Schossleitner 2011, S.148/Breuste 2014, S.258

Ein Impuls für urbanes Wohnen

Urbanes Bauen und Wohnen – Eine nachhaltige Entwicklung?

Urbanität

Was bedeutet „urban"? Das Zusammenleben im urbanen Raum bietet uns gegenüber peripheren Standorten eine Vielzahl an Vorteilen. Die Vielfalt an städtischem Leben in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort sind unersetzbare Aspekte. Das Besondere an Städten ist auch ihre räumliche Verwobenheit, die nicht dem Zufall entsprang, sondern von Menschen bewusst geplant wurde. Das dichte Gefüge und die einhergehende Nähe bzw. Vernetzung von Möglichkeiten und Angeboten, die auf relativ kurzen Wegen erreichbar sind, mindert den Zwang zur Mobilität und spart Zeit.[132] Außerdem gehen wir schonender mit Ressourcen um und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt.

unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Angeboten

Suburbanisierung mindern, Re-Urbanisierung fördern

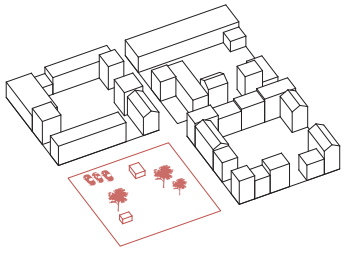
Urbanes Bauen und Wohnen sind die wirkungsvollsten, nachhaltigsten Maßnahmen gegen den zunehmenden Flächenverbrauch, gegen den steigenden Mobilitätszuwachs sowie Energieverbrauch und gegen die Belastung unserer Umwelt. Zusätzlich bietet uns Urbanität eine breitgefächerte Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf Freizeit.[133] Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen, ist es notwendig, sich intensiver mit dem Umgang zukünftiger Baulandreserven für Wohn- und Gewerbeflächen zu beschäftigen. Dabei geht es speziell um die Schaffung von Wohnungskapazitäten und Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Schonung der unbebauten Landschaft bzw. des Freiraums.[134] Die zukünftige Devise der Stadt Salzburg lautet „dichter Bauen im Bestand". Dies bringt eine Menge an Vorteilen mit sich und es können durch maßvolle und gezielte Verdichtung neue hochqualitative Wohnungen entstehen. Des Weiteren werden, durch die Integration in den bereits erschlossenen Bestand und durch Nutzung der bestehenden Infrastruktur, Kosten für Aufschließung sowie Ressourcen gespart.[135] Eine ausreichende Anzahl bzw. ein leichtes Überangebot an Wohnungen kann sich außerdem dämpfend auf das Preisniveau des Wohnungsmarktes auswirken.[136] Mit welchen Möglichkeiten kann nun eine qualitätsvolle Innenentwicklung erfolgen?

Ausschöpfung des Innenentwicklungspotentials

132 Vgl. Schittich 2004, S.13-14
133 Vgl. Reschen 1989, S.6-7
134 Vgl. Breuste 2014, S.268/Reithofer 2008, S.36
135 Vgl. Gutmann 2005, S.2-3
136 Vgl. REK 2007, S.193-194

Möglichkeiten der Innenentwicklung

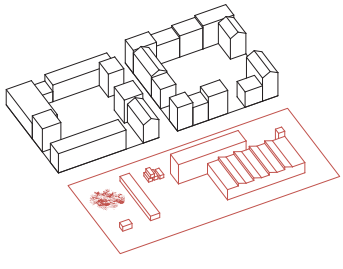
Unbebautes Flächenpotential



Die Nutzung unbebauter Flächen stellt die einfachste Art zur Schaffung von neuem Wohnraum dar. Diese Methode weist jedoch den geringsten Teil an nutzbarer Fläche für die Wohnraumproduktion auf. Nach der Baulandbedarfsberechnung des REK 2007 – neuere Daten stehen leider nicht zur Verfügung – ergeben bei einer 80-prozentigen Nutzung der Baulandreserven und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70m² bzw. einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einem Zuschlag für Gemeinschaftseinrichtungen von 15 Prozent ein Wohnungspotential von ca. 1.200 Wohnungen in der Stadt Salzburg.

Potential 1.200 Wohnungen

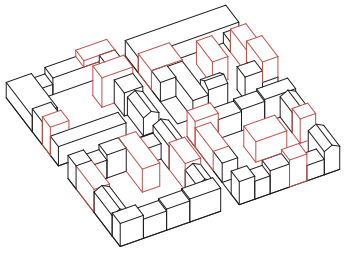
Umstrukturierung - Brachflächenrecycling



Durch Umwidmung bzw. Rückwidmung von brach liegenden oder bebauten und nicht mehr genutzten Industrie- und Gewerbeflächen, sogenannten „brownfields“[137], zu Wohnbauland könnten auf den verfügbaren Flächen ca. 2.400 neue Wohnungen errichtet werden.

Potential 2.400 Wohnungen

(Nach-)Verdichtung



Mit der Methode der Verdichtung kann das mit Abstand größte Potential an Wohnungen ausgeschöpft werden.[138] Die Schließung von Baulücken und Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand (wie An- und Zubauten), Revitalisierungen, Abbruch und Neubau mit einer höheren Dichte sowie zusätzliche Neubauten bzw. Ausschöpfung die maximale Ausschöpfung des Bebauungspotentials (Dichte), einschließlich

137 Vgl. Lexer 2004, S.7
138 Vgl. REK 2007, S.192-193

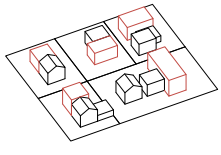
innerer Umbaumaßnahmen[139] ermöglichen ein Wohnungspotential von über 16.000 neuen Wohnungen. Bei einer Nutzung von nur 25 Prozent des verfügbaren Verdichtungspotentials ergibt das über 4.000 mögliche Wohnungen zur Bedarfsdeckung der kommenden zehn Jahre.[140] Da sich das Thema der Nachverdichtung als sehr wirkungsvoll herausstellt, möchte ich nachstehend noch detaillierter die unterschiedlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung und deren Potential erläutern.

Potential >16.000 Wohnungen

Typologien der Verdichtung

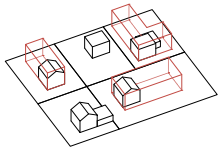
Kleine Erweiterung von Einfamilienhäusern

Eine Nutzung der Wohnraumreserven kann durch Umbaumaßnahmen im Innenbereich oder die zusätzlicher Neuerrichtung am Grundstück erfolgen, was zusätzlich einen wesentlichen Beitrag zur Urbanisierung und zum demographischen Wandel leistet.



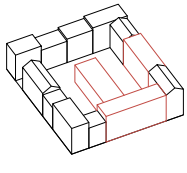
Erweiterung des Einfamilienhauses zum Mehrfamilienwohnhaus

Hier liegt ein großes Potential, speziell bei den unzähligen Einfamilienhausstrukturen im südlichen Teil der Stadt und in der nahen Randzone der Kernstadt. Eine Voraussetzung ist die Zulassung von höheren Bebauungsdichten.



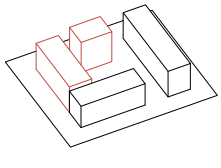
Baulückenschließung – Straßenzeile oder Baublock

Eine Verdichtung durch Baulückenschließung oder Ergänzung im Hofbereich, einhergehend mit einer Minderung der Lärmemissionen, sorgen für eine Verbesserung des Wohnumfeldes und werten dadurch Wohnquartiere auf. Hier besteht ein sehr hohes Potential für Wohnraumschaffung.



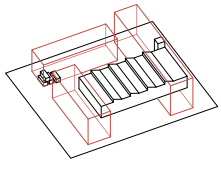
Ergänzung einer Siedlung – Verdichtung von sozialen Wohnbauten

Bei dieser Maßnahme kann durch Erweiterungen von Wohnbauten und infrastrukturellen (Gemeinschafts-) Einrichtungen zusätzlicher Wohnraum generiert und das Wohnumfeld erheblich verbessert werden.

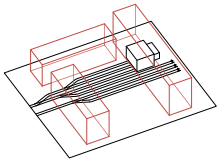


Umnutzung von ehemaligen Gewerbeflächen

Diese bereits aufgeschlossenen Flächen, zuweilen im zentralen Stadtgebiet gelegen, weisen ein großes Flächenpotential auf, wobei der ehemals dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnraum wieder rückgeführt wird. Das sorgt für weniger brach liegende Flächen und eine Belebung der Stadt.



139 Vgl. Reithofer 2008, S.36
140 Vgl. REK 2007, S.192-193



Nutzung von infrastrukturellen Restflächen
Aufgelassene Bahn-, Post- und E-Werksareale sowie Abstellflächen für LKWs werden wieder sinnvoll für die zusätzliche Wohnraumschaffung genutzt.[141]

Fazit

Potential von über 20.000 Wohnungen

Diese genannten Maßnahmen einer qualifizierten Innenentwicklung können zusammengefasst ein Potential von über 20.000 neuen Wohnungen ergeben. Dies entspricht fast der Anzahl der Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Salzburg.[142] Das Regionalprogramm der Stadt sieht im Vergleich dazu nur rund 8.100 Wohnungen zur Deckung des Wohnbaubedarfs bis 2020 vor, wovon nur rund 3.000 Einheiten als geförderte Mietwohnungen ausgeführt werden sollen. Das Ziel ist die Forcierung aller Möglichkeiten zur qualitativen Verdichtung im innerstädtischen Gebiet.[143] Da auch nach meiner Meinung nicht ausschließlich die quantitative Leistung in der Wohnraumschaffung im Vordergrund stehen, sondern auch auf die Leistbarkeit, auf eine hohe Wohnqualität und auf Kriterien der Architektur und des sozialen Zusammenlebens der zukünftigen BewohnerInnen geachtet werden soll, wäre ein Kompromiss zwischen den 8.100 und dem Potential von 20.000 Wohnung anzustreben.

141 Vgl. Gutmann 2005, S.69
142 Vgl. Breuste 2014, S.268
143 Vgl. Regionalprogramm 2014, S.11/Salzburger Nachrichten 05.11.2014

Wohnen morgen

Die bisher thematisierten Schwerpunkte sollen verdeutlichen, wie komplex sich das Thema rund ums Wohnen gestaltet. Wenn es nun darum geht, neuen Wohnraum zu schaffen, der auch auf die gegenwärtige Situation reagiert, sollte zusätzlich ein verstärkter Fokus auf die Zukunft des Wohnens gelegt werden, um der banalen Vorstellung vieler Bauträgerunternehmen von Wohnung als Ware entgegen zu wirken. Dies wirft einige elementare Fragen auf, welche einen Anreiz zur öffentlichen Diskussion bieten können: Wie kann überhaupt adäquater Wohnraum geschaffen werden? Welche neuen Wohnformen werden benötigt? Wie sehen unsere Qualitätskriterien in Bezug auf Wohnung und Wohnumfeld heute und in Zukunft aus? Welchen generellen und zusätzlichen Wohnservice brauchen wir? Was bedeutet die zunehmende Mobilität für das Wohnen? Hat sich Wohnen generell verändert?

Evolution Wohnen

Die Geschichte des Wohnens lehrt uns, dass auch Wohnen einem ständigen Wandel ausgesetzt ist. Die demographische Entwicklung unserer modernen beschleunigten Gesellschaft, das Bedürfnis der modernen Haushalte nach guten Arbeitsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten bringen neben den Orten Wohnung und Arbeit sogenannte „dritte Orte“ hervor, die mit steigender Beliebtheit als zusätzlicher Lebensraum mit einer gewissen Privatheit genutzt werden: Cafés, Kinos, Gemeinschaftsräume, Bibliotheken … . Wohnen wird zu einem vernetzten Multifunktionsort, wobei sich durch teilweises Auslagern der Funktion Wohnen das Umfeld und der öffentliche Raum angeeignet werden. Diese Entwicklung wird auch im Hinblick auf den Terminus Familie und die damit verbundenen Wohnsituationen sichtbar, da inhaltliche und räumliche Gegebenheiten einen ständigen Wandel unterlaufen. Nähe und Zusammenhalt bilden nach wie vor das Idealbild einer Familie, jedoch wird diese nicht mehr ausschließlich durch den Wohnraum interpretiert. Modernes Wohnen findet, ungeachtet seiner räumlichen Distanzierung, neben der eigenen Kernfamilie auch mit Verwandten, Freunden sowie Nachbarn statt, die einen Teil des Familien-Netzwerkes bilden. Abhängig vom Lebensalter wandeln sich auch die Personen und der Aufbau des Zusammenwohnens, das zu flexibleren Lebensstilen führt.

Orte außerhalb der Wohnung



Abb.39
Gemeinschaftsbibliothek, Wohnprojekt Wien, von einszueins-architektur

der Begriff der Familie erweitert sich - neue Familienformen

„Fractal Living[144]“, ein noch relativ junger Begriff, beschreibt dabei die nächste Ebene der Individualisierung. Die Unterschiede und Stilbrüche der einzelnen Wohnbereiche werden zunehmend geringer und Wohnungsnutzungen sowie Möblierung weisen deutlich mehr oberflächliche Ähnlichkeiten auf als in vergangener Zeit. In der Art und Weise wie die BewohnerInnen das Wohnen praktizieren und durch die Details ihrer Lebensgestaltung, gleicht der zukünftige Haushalt immer mehr einem Netzwerk,

144 Vgl. Gatterer 2013, S.19f

sozusagen einem Small-World-Netzwerk, das sich aufgrund situativer Lebensphasen mehr auf eine Auslagerung von Funktionen und Dienstleistungen stützt und dabei das Wohnumfeld in den Vordergrund rückt. Die Architektur kann hierzu einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung neuer Wohnkonzepte leisten und damit explizit auf die sich verändernden Aspekte reagieren.[145]

Wohnen integriert

neue Wohnkonzepte für eine breite Masse an Menschen

Unsere gesellschaftlichen Veränderungen fordern auf der Mikroebene neue Wohnkonzepte, die auf die multibiographische Entwicklung unserer Gesellschaft reagieren und das Wohnen für Alle möglich macht. Integriertes Wohnen beschreibt einen Weg des Zusammenlebens verschiedener Bewohnergruppen unter einem Dach, unabhängig von Faktoren wie Haushaltsgröße, Alter, Herkunft, Kultur, Religion, körperlicher oder geistiger Beeinträchtigung und sozialer Stellung. Integriertes Wohnen umfasst Bereiche des Mehrgenerationenwohnens und des altengerechten Wohnens wie auch des interkulturellen und barrierefreien Wohnens. Das Streben nach nachbarschaftlicher Unterstützung und Ergänzung steht bei diesem Konzept wesentlich im Vordergrund, schafft Sicherheit und Geborgenheit und reduziert urbane Anonymität sowie Isolation. Teilweise kann die Gewichtung der Bewohnergruppen sehr unterschiedlich ausfallen, je nachdem, welche Gruppe stärker fokussiert wird. Da soziale Ausgrenzungen bei der Umsetzung von integrativen Wohnprojekten vermieden werden sollten, sollte bei der Planung auf möglichst offene Grundrisse und auf über den Mindestgrößen der Normen liegende Erschließungen geachtet werden, damit eine Mischung der Nutzbarkeit gewährleistet werden kann.[146]

soziale Inklusion und gegenseitige Unterstützung

Integration Wohnungslose

Auffallend ist, dass nur in sehr wenigen Fällen von einer Integration wohnungsloser Menschen gesprochen wird. Darum wird in dieser Arbeit auch verstärkt auf diese Menschen eingegangen. Die Idee des Integrierten Wohnens sollte neben den klassischen Integrationsaspekten auch verstärkt Initiativen für Menschen in prekären Wohnsituationen besitzen. Diese stehen häufig am Rande der Gesellschaft, finden nur sehr selten Beachtung und müssen daher wieder in den sozialen Alltag und in das soziale gesellschaftliche Leben eingebunden werden.

Wohn-Qualität

Die Qualität des Wohnens ist nach wie vor ein wesentlicher Aspekt und trägt zu Lebensqualität, Wohnzufriedenheit sowie, meiner Meinung nach, zur gesundheitlichen und emotionalen Entwicklung der Menschen bei. Eher schwierig gestaltet sich die Definition hinsichtlich des Begriffes Qualität.

Was ist Wohnqualität?

Wohnungsausstattung

Neben den objektiven Indikatoren für Wohnqualität wie Wohnungsgröße, Ausstattung und Zimmeranzahl sind es gerade die subjektiven Indikatoren, die abhängig von

145 Vgl. Ebda, S.19f
146 Vgl. Schittich 2007, S.9f

den Wahrnehmungen einzelner Personen verschiedene Auslegungen von Qualität formulieren. Ein und dieselbe Wohnsituation kann demnach, je nach Lebensphase, Herkunft, sozialer Gegebenheiten, Bedürfnisstrukturen und Wertevorstellungen der Personen, sehr unterschiedlich bewertet werden.[147] Weichhart listet neben den Bewertungskriterien der direkt wohnquartierbezogenen Gegebenheiten wie Ausstattung, räumlicher Proportionen und Gemeinschaftsräumen, auch Faktoren der Verfügbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und deren Distanzen zum Wohnungsstandort auf. Dazu zählen Schulen, Kindergärten, Versorgungsmöglichkeiten, Sport- und Kultureinrichtungen wie auch der sozialen Kontakt. Die freie Gestaltung der Wohnung und eine weitläufige Handlungsfreiheit bieten die Möglichkeit der Selbstverwirklichung und werden als sehr positiv angesehen. In zunehmendem Maß werden auch die Aspekte Luftqualität, Lärmbelastung und das soziale Umfeld als bewertende Kriterien wirksam. Die Nähe zu Naturraum und Garten ergänzen die Palette und werden vermehrt als Seelenbalsam empfunden.[148]

gesamtes Wohnumfeld entscheidend für Qualität

Was bisher als Wohnqualität beschrieben wurde, wird sich in Zukunft noch weiter ausdehnen. Flexible Wohnmöglichkeiten, zusätzliche Nutzungsangebote und Serviceangebote im nahen Umfeld werden zu essentiellen Aspekten der Wohnqualität, da letztendlich ein Reagieren auf sich wandelnde Lebenssituationen und Wünsche möglich sein soll.[149] Hinzuzufügen wäre meiner Meinung nach noch die Eigenschaft hinsichtlich der Ausrichtung der Wohnung und die Tageslichteinwirkung. Gänzlich abraten möchte ich von althergebrachten negativen Sichtweisen über Nordwohnungen. Auch solche Wohnungen, wenn sie zum Beispiel durch größere Fenster oder Atrien besser belichtet werden, können eine hohe Qualität aufweisen. Eventuell kann bei gegebener Situation und geschickter Planung auch die Umgebung bzw. Fassaden von Nachbargebäuden miteinbezogen und über Reflexion der Oberflächen ein höherer Belichtungsgrad der Wohnung erzeugt werden. All die bisher genannten Faktoren können die Wohnqualität entscheidend beeinflussen. Diese wird über subjektive Wohnzufriedenheit der einzelnen Personen erkennbar und kann ausschließlich durch empirische Methoden erörtert werden. Das führt in vielen Fällen zu unterschiedlich bewerteten Ergebnissen und letztendlich zu keiner allgemein zutreffenden Aussage über Wohnqualität. Daher sollten wir stärker auf gesellschaftliche Veränderungen und Trends reagieren und uns überlegen, wie wir in Zukunft wohnen werden.

anpassungsfähige Wohnungen und Zusatzangebote



Abb.40
barcode room - studio_01

Zukunftsperspektive – Wohnen

Kollaboratives Wohnen – Wohnen dezentralisiert sich

Wohnraum schaffen bedeutet nicht ausschließlich Wohneinheiten über Wohneinheiten zu stapeln, sondern einen Lebensraum zu generieren, der das Wohnen für eine Vielzahl an Lebensstilen ermöglicht. Kollaboratives Wohnen beschreibt das Wohnen als Erweiterung des Wohnumfeldes durch Aneignung öffentlicher Bereiche. Durch diese räumliche Dezentralisierung des Wohnens lagern sich gewisse Funktionen und Räume wie öffentliche Rückzugsräume, Gästezimmer, Bibliotheken, größere

Aneignung von Räumen außerhalb der Wohnung

147 Vgl. Häußermann/Siebel 2012, S.183-184
148 Vgl. Weichhart 1987, S.228f
149 Vgl. Gatterer 2013, S.40

Küchen, Gruppenräume, Co-Working Büros u.a. aus der Wohnung aus und stehen den BewohnerInnen optional, gemeinschaftlich sowie auf Abruf zur Verfügung, zum Beispiel wird die Gemeinschaftsküche für größere Kochevents mit Nachbarn oder Freunden angemietet. Dies bewirkt auf der einen Seite eine stärkere Gemeinschaftsbildung, da etwaige Funktionen und Räume im Kollektiv genutzt werden. Der Verzicht auf eine voll ausgestattete Wohnung bringt ergänzend auch eine Kostenersparnis mit sich. Auf der anderen Seite kann Stress im Alltag durch zusätzliche Alltagsserviceangebote wesentlich kompensiert und das Wohnen flexibler gestaltet werden. Speziell bei der Schaffung von Wohnraum durch sogenannte Baugruppen findet das Modell der kollaborativen Räume großen Anklang, wobei baulich auf die sich wandelnden Bedürfnisse und Lebensphasen reagiert wird. Generell steigt durch das hohe Mietkostenniveau und durch die zunehmenden Einpersonenhaushalte, der Bedarf an kleineren, qualitätsvollen Wohnungen, die an Lebensphasen orientiert sind und die ohne größere Unannehmlichkeiten ein einfaches Wechseln erlauben. Die Idee, Ressourcen gemeinschaftlich zu nutzen und das Streben nach größtmöglicher Flexibilität durch kollaborative Räume, schafft eine zukunftsfähige Wohnbaupraxis.[150]

Kostenersparnis Küche



Abb.41
Gemeinschaftsküche, Wohnprojekt Wien, von einszueins architektur

„Wohnen ist kein endgültiger Zustand, sondern ein Prozess."[151]

Wohnen in Zonen – flexible Raumstrukturen

Klassische Wohnungen mit klar vordefinierten Räumen und starren Raumstrukturen verlieren mehr und mehr an Bedeutung in unserer mobilen, sich wandelnden Gesellschaft. Räume, die sich über flexible Raumabgrenzungen mittels Textilien, Möblierung mit Raum- Trenn- Funktion und veränderbaren Wandsystemen, aber auch durch bestimmte Beleuchtungssituationen definieren, werden zunehmend interessanter. Die BewohnerInnen können so ihr Wohnumfeld den verändernden Bedürfnissen und Lebensphasen anpassen, ohne dabei kostenintensive, aufwendige Eingriffe in die bauliche Struktur vornehmen zu müssen. Das verlangt nach einem Optimum an Flexibilität in der Nutzung und in der Architektur des Wohnbaus. Mies van der Rohe formulierte schon 1927 in seinem Beitrag für die Werkbundausstellung: „Die immer steigende Differenzierung unserer Wohnbedürfnisse aber fordert auf der anderen Seite größte Freiheit in der Benutzerart. […] Beschränkt man sich darauf, lediglich Küche und Bad ihrer Installation wegen als konstante Räume auszubilden und entschließt man sich dann noch, die übrige Wohnfläche mit verstellbaren Wänden aufzuteilen, so glaube ich, dass mit diesen Mitteln jedem berechtigten Wohnanspruch genügt werden kann."[152]

Flexibilität bei der Raumzonierung durch Textilien, Schiebewände, Möbel und Beleuchtungen



Abb.42
Loftwohnung, Mulhouse, Lacaton & Vassal 2005

150 Vgl. Ebda, S.31f
151 Ursprung 2013, S.34
152 Joedicke 1992, S.77

Eine offen gestaltete Raumstruktur erlaubt den BewohnerInnen eine eigenständige Raumteilung. Möbel und Textilien werden zu wichtigen Elementen facettenreicher Wohnkonzepte. Diese tragen wesentlich zur autonomen Entfaltung der einzelnen Wohnsituationen bei, mindert zudem Wohnunzufriedenheit und Umzugsverhalten der Einzelnen. Ein zentrales Element der Wohnung ist nach wie vor die Küche. Sie stellt meist das Zentrum des Wohnraumes dar und ist nicht wegzudenken. Ob sich nun der gesamte Wohnraum um die Küche organisiert, oder ob sich die Küche eher als verstecktes Tool im Hintergrund befindet, ist je nach NutzerIn unterschiedlich. Auch hier folgt der Trend flexiblen Küchensystemen, die sich gegebenenfalls modifiziert werden können und die aus recyclingfähigen, ökologischen Materialität bestehen.[153]

Abb.43
Loftwohnung, Sanitärblock
Süssner Architektur, Vöcklabruck



Vorlieben = (Lebens)Stil = Identität

Der Mensch unterscheidet sich immer mehr im Detail und strebt nach Selbsterkenntnis, Selbstverwirklichung und nach einem sinnlichen Erleben seines Umfeldes. Der Bezug zur Marke und zum Image nimmt ab, wo hingegen einzelne Dinge wie Möbel, Leuchten, etc., die eine eigene Geschichte erzählen können, einen höheren Stellenwert einnehmen. Die Vorlieben und Wohnwünsche der Menschen werden heute mit vollem Einsatz autonom umgesetzt. Klassische Abteilungen von Möbelherstellern werden von ganzheitlichen Wohnkonzepten abgelöst, die auf individuelle Lebensstile abgestimmt sind. Das Raumerlebnis generiert sich mehr denn je durch eine holistische Betrachtungsweise und aus dem Zusammenwirken von Material, Farbe, Licht und Klang. Das Wohnkonzept wirkt letztendlich identitätsstiftend auf den individuellen Menschen.

die Wohnung als
Behälter des Seins

Sinnbild Natur – Gesundheit und Regeneration

Die Natur wird zum Medium für Regeneration und Gesundheit und zählt immer mehr zu den wichtigsten Aspekten im Wohnen. Das Bedürfnis nach Grünoasen wird stärker, ob in der schlichten Form von Grünanlagen oder in Formen von Urban Gardening und Indoor Gardening wie sie im Trend liegen. Gerade die Urban Gardening Konzepte etablieren sich durch den zunehmenden Bezug zur Natur. Der Wunsch aktiv zu sein und selbst Kräuter und Gemüse zu ziehen, steigt und wird in den kommenden Jahren durch das steigende Gesundheitsbewusstsein noch mehr an Interesse gewinnen. In Zukunft schaffen kollaborative Räume Platz für Gemeinschaftsgärten, selbst Küchen werden dann mit Gartenbeeten zum kreativen Garteln ausgestattet sein. Die Menschen reflektieren heute und zukünftig mehr über die gesundheitlichen Aspekte von Gebäuden, Materialien, gesundheitsfördernden Farben sowie über allergiehemmende Konsumgüter. Dadurch öffnen sich neue, transparente Märkte, die mit zeitgemäßen Technologien zur Stärkung der Gesundheit und zur Alltagsbewältigung der Menschen beitragen. Wohnen wird zu einem Ort, an dem wir bewusst das Dabei-Sein und generell das Sein entfalten und leben, wo wir und erholen und uns gesund erhalten können.[154]

der Dachgarten als Grünoase
der Gemeinschaft



Abb.44
Dachgarten Sargfabrik, Wien, BKK2

„Mensch sein … heißt wohnen."[155]

153 Vgl. Gatterer 2013, S.45f
154 Vgl. Gatterer 2013, S.57-59
155 Heidegger Martin (Zitat) in Gatterer 2013, S.54

Beispielhafte Projekte

Passend zum vorangegangenen theoretischen Abschnitt dieser Arbeit möchte ich im Weiteren einige Projekte aus der Praxis anführen bei denen ich meine, dass sie durchaus eine vorbildhafte Wirkung besitzen. Diese Projekte wurden anhand unterschiedlicher Aspekte wie dem Gemeinschaftlichen Wohnen, der baulichen Dichte, des Integrativen Wohnens und des leistbaren Wohnens ausgewählt.

Sargfabrik und **Miss Sargfabrik**
sind aufgrund ihrer erschwinglichen Wohnungen und gemeinschaftlichen Angebote häufig zitierte Wohnprojekte.

neunerhaus - Wohnhaus für Obdachlose
Das Übergangswohnhaus von pool Architekten gilt als ein Vorbild für die Beschaffung von erschwinglichem Wohnraum für obdachlose Menschen im Zentrum von Wien.

City Eleven – Zentrum Schallmoos
besticht durch seine großartige Verdichtung und Bauhöhe im Salzburger Stadtgefüge, was Großteils untypisch für Salzburg ist.

Sargfabrik und **Miss Sargfabrik**

Matznergasse 8 und Missindorfstraße 10, 1140 Wien

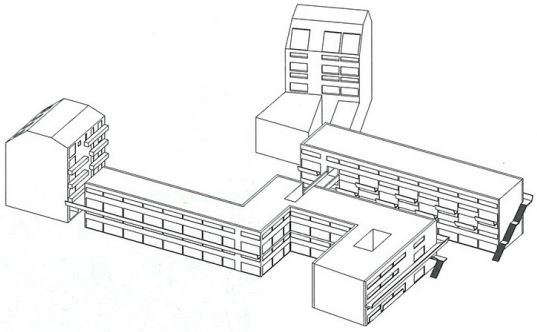
Bau-/Planungszeit	Bau- und Planungszeit: 1996, und 1999 - 2000
Architektur	Architektur: BKK-2 Architektur ZT GmbH und BKK-3 ZT GmbH, Baukünstlerkollektiv
Bauherr	Bauherr: Verein für integrative Lebensgestaltung
Grundstück | BGF | Dichte	4.711 m² | 6.968 m² | 1,5 und 850 m² | 4.371,50 m² | 5,14
Wohnpreis	6 - 6,5 €/m² inkl. Betriebskosten (4 €/m² exkl. BK)
Baukosten	7,5 Mio. € und 3,8 Mio. €
Stellplätze	3 Garagen für Car-Sharing
Wohnraum	75 Wohneinheiten, 40 bis 60 m² und 39 Wohneinheiten, 30 bis 130 m²
Besonderheiten	Sargfabrik: Kindergarten, Badehaus, Restaurant, Gemeinschaftsküche, Seminar-, Kultur- und Veranstaltungsräume Miss Sargfabrik: Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Medien- und Leseraum, Waschküche, Tele-Arbeitsplätze, Clubraum für Jugendliche



Die Miss Sargfabrik, das Beispiel für gemeinschaftliches integriertes Wohnen, ist die Erweiterung des bestehenden Wohnheims Sargfabrik in der Matznergasse in Wien. Ein großzügiges Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen schafft einen Ort der Begegnung, der ver-schiedene Lebensstile und Menschen, ungeachtet ihrer Herkunft, Religion oder ihres Alters vereint. Alle BewohnerInnen der Sargfabrik sind zugleich Bauherr, Vermieter als auch Betreiber des Wohnheims, haben unbefristete Bestandsverträge und kommen für die anfallenden Betriebskosten und laufende Tilgung des Wohnbaudarlehens auf. Gemeinsam bilden sie den Verein für Integrative Lebensgestaltung. Die rechtliche Form des Wohnheims bietet zudem dem Verein zusätzliche Förderungen durch die Stadt Wien und eine flexiblere Gestaltung der Grundrisse.

Die Planung wurde von Beginn an vom Verein für Integrative Lebensgestaltung mitbestimmt. Ein hohes Maß an Flexibilität unterstreicht die Ausführung der einzelnen Wohneinheiten, die den Lebensraum für die

Abb.45
Erschließung Miss Sargfabrik - ist zugleich Freibereich



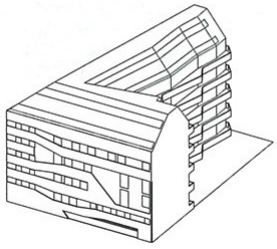


Abb.46
Baukörperentwicklung der Miss Sargfabrik
Abb.47
Baukörperentwicklung der Sargfabrik

unterschiedlichsten Lebensformen gewährleisten. Insgesamt stehen in der Miss Sargfabrik 35 preiswerte Wohnungen in den Größen von 30 bis 130 m² zur Verfügung. Geknickte Wohnungstrennwände und schräge Deckenverläufe sorgen für eine Vielfalt an Raumerlebnissen, wobei hinsichtlich Raumhöhe und Ausformulierung keine Wohneinheit der anderen gleicht. Dabei wurde besondere Rücksicht auf die Bedürfnisse und Integration von Menschen mit Behinderung genommen. In der Anlage finden sich neben Geschoßwohnungen auch Maisonetten und bis zu dreigeschoßige Wohnungen.[156] Als sehr günstig erweisen sich auch einzelne Einheiten, die für externe MieterInnen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum, angeboten werden. Die Wohnungen weisen keine eigenen Balkone auf. Alternativ bietet ein bis zu drei Meter breiter Laubengang die Möglichkeit zum Verweilen und dient als Freibereich sowie Kommunikationszone. Wer Wohnen und Arbeiten verbinden möchte, dem stehen fünf Wohnungen mit separaten Zugängen im Erdgeschoß zur Verfügung. Diese Home Offices bzw. Ateliers grenzen unmittelbar an die Gemeinschaftsräume Bibliothek und Medienraum an. Zusammen mit einer Gemeinschaftsküche, einem Waschsalon und einem Clubraum für Jugendliche wird gemeinsames Wohnen wirksam.[157] Die sozialen Einrichtungen der benachbarten Sargfabrik, zu denen Badehaus, Kindergarten, Dachgarten, Restaurant, Seminar- sowie Veranstaltungsräume zählen und von den BewohnerInnen beider Wohnheime gleichermaßen benützt werden können, bieten eine Vielzahl an Lebensgestaltungen und fördern ein gemeinschaftliches zwangloses Zusammenleben – jeder kann, niemand muss.[158]





Abb.48
Verbindungsgang zwischen
den Baukörpern der Sargfabrik
Abb.49
Blick auf Innenhof mit Biotop - Sargfabrik

156 Vgl. Verein für Integrative Lebensgestaltung 2015
157 Vgl. Schittich 2007, S.26-27
158 Vgl. Verein für Integrative Lebensgestaltung 2015

neunerhaus – Wohnhaus für Obdachlose in Wien

Hagenmüllergasse 34, 1030 Wien

Bau-/Planungszeit	2012 – 2015
Architektur	pool Architektur ZT GmbH
Bauherr	WBV-GPA Wien; neunerhaus – Hilfe für Obdachlose Menschen
Grundstück | Nutzfläche	566 m², 3.110 m²
Wohnpreis	293 € - 355 € pro Monat
Stellplätze	keine
Wohnraum	73 Kleinwohnungen, 19,24 – 38,31 m²
Besonderheiten	Einrichtungen wie Arztpraxis, Zahnarztpraxis, sozialer Stützpunkt, Veranstaltungsbereich, Café



Abb. 30
neunerhaus, Hauptansicht-Eingangsbereich, Wien

Den Menschen wieder das Wohnen beizubringen bildet den Grundstein des 1999 gegründeten Vereins „neunerhaus“. Das vorgestellte Projekt wurde bereits 2011 eröffnet und ist eines der ersten Projekte in denen auch Menschen mit Alkoholproblemen (kein Alkoholverbot) und Tieren eine Bleibe finden. Ursprünglich befanden sich auf dem Grundstück zwei alte Zinshäuser aus der Jahrhundertwende, die jedoch aufgrund hoher Sanierungsmaßnahmen und finanzieller Aufwendungen gegen einen Neubau ersetzt wurden.

Das Projekt besticht durch seine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungen, die in Größen zwischen rund 19 Quadratmeter für eine Single-Wohnung und rund 38 Quadratmeter für eine Paar-Wohnung angeboten werden. Aufgrund der geringen Wohnungsgrößen ist es möglich, die Miete so niedrig wie möglich zu halten. Hier können obdachlose Menschen schon für 293 € pro Monat Wohnraum mieten. Von den 73 Kleinwohnungen sind 22 Einheiten als barrierefreie Wohnungen ausgeführt. Der angebotene Wohnraum inkludiert auch ein von pool Architekten entworfenes Mobiliar aus MDF-Platten.

Das Gebäude an sich ist im Passivhaus-Standard ausgeführt und beinhaltet neben den Wohnungen auch soziale Einrichtungen wie eine Arzt- und Zahnarztpraxis. Zu den allgemein benutzbaren Gebäudeeinrichtungen zählen das hausinterne Café, großzügig gestaltete Erschließungsflächen und Gemeinschaftsräume in den einzelnen Geschoßen. Das fördert die Kommunikation und das Zusammenleben der einzelnen BewohnerInnen und nimmt den Druck der kleinen Wohneinheiten.

Soziale Betreuung gibt es im neunerhaus nur nach Bedarf. In erster Linie sollen sich die Menschen selbst organisieren und unterstützen. Das Kaffeehaus im Erdgeschoß bietet eine ideale Gelegenheit zum Zeitvertreib und erfreut sich großer Beliebtheit.[159]



Abb.51
Innenhof im Untergeschoß
mit Blick auf das Café

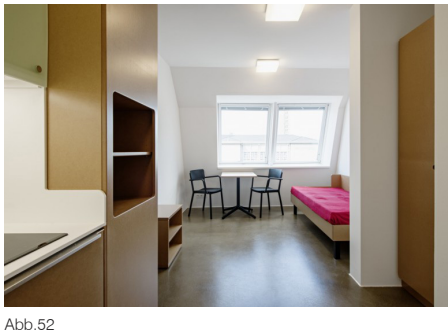


Abb.52
Raumeindruck einer Zimmervariante, modulares Möbelsystem, reduziert auf das Wesentliche



Abb.53
Grundriss 3. OG, verschiedene Wohnungstypen die in Größe und Preis variieren, großzügige Erschließung

159 Vgl. Marboe 2015, S.118f / pool Architektur 2016, projekte - neunerhaus

City Eleven – Zentrum Schallmoos

Sterneckstraße 11, 5020 Salzburg

Bau-/Planungszeit	Bau- und Planungszeit: 2001 – 2004
Architektur	Architektur: HALLE 1
Bauherr	Bauherr: Post & Telekom Immobilien GesmbH, Salzburger Siedlungswerk (Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft)
Grundstück | Nutzfläche	Grundstück: 9.401 m², Bruttogeschoßfläche: 17.828 m², Dichte: 1,90
Wohnpreis	Keine Angaben zum Wohnpreis
Stellplätze	Stellplätze: 262 (194 Tiefgarage und 68 freie Parkplätze)
Wohnraum	Angebot an Büroflächen und 84 Wohneinheiten
Besonderheiten	Keine explizit angeführten Gemeinschaftsbereiche



Abb.54
Wohnturm, City 11 - Zentrum Schallmoos, Halle 1

Das Projekt City Eleven von HALLE 1, Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang, ging aus einem im Jahr 2001 stattgefundenen Wettbewerb als Siegerprojekt hervor und ist seit vielen Jahren das erste realisierte Hochhaus in der Stadt Salzburg. Der Entwurf zeichnet sich vor allem durch seine soziale und kulturelle Dichte aus und versucht die Reichhaltigkeit der überschaubaren Stadt mit ihrer Fülle an Lebensformen zu kräftigen. Die für die Stadt Salzburg eher untypische hohe Bebauungsdichte erzeugt ein elastisches Gefüge, welches das gesamte Quartier miteinbezieht und viele spannende Raumsequenzen und gemeinschaftlich genutzte Freiräume generiert. Ein vierzehngeschoßiger und 48 Meter hoher Wohnturm stellt das Wahrzeichen des gesamten Komplexes dar.[160] Dabei soll der Turm aber keineswegs als Symbol der Macht gesehen werden.[161] Viel eher liegen die Gründe für die punktuelle Höhenentwicklung in der Schaffung von zusammenhängenden Freiflächen die als Bereicherungen für das Leben im und um das Quartier agieren und als Synergie mit der östlich gelegenen öffentlichen Parkanlage gesehen werden kann.

Die Anlage gliedert sich in Basis, Korpus, Hals und Kopf und besteht im Allgemeinen aus sechs

ineinander verschränkten Baukörpern. Im Verbund bilden sie eine offene Blockrandbebauung, die mit vereinzelten Auskragungen, Einschnitten, Vor- und Rücksprüngen und einer auf den Bestand Rücksicht nehmenden Höhenentwicklung auf eine optimale Ausnutzung des Grundstückes abzielt. Die Nutzung der Bauteile beschränkt sich auf eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Arbeiten und verteilt sich mit Ausnahme des Wohnturms auf vier bis sieben Geschoße. Das leichte Abrücken des Bürobauteils 1 von der Straßenkante schafft eine boulevardähnliche Platzsituation entlang der Sterneckstraße und gewährt zusätzlich eine bessere Belichtung der Innenräume. Ein gemeinsamer Vorplatz verbindet den Bürobauteil 1 mit dem im Anschluss verorteten Bürobauteil 2.[162]

Das Wohnen findet erst im hinteren Bereich des Grundstückes statt und erstreckt sich auf die noch übrigen vier Volumina. Insgesamt verfügt der Komplex über 83 Wohnungen, die zum größten Teil süd-west orientiert sind und über die volle Baukörpertiefe reichen.[163] Klassisch, in der Größe differenzierte Wohnraumlösungen mit starren Raumstrukturen bieten hier wohl Platz für unterschiedliche Lebensformen, sind jedoch nicht auf die wandelnden Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet. Je Baukörper werden zwei Wohneinheiten über einen innenliegenden Treppenhauskern und einer Liftanlage erschlossen. Das Erschließungssystem wird ihrer Funktion als Erschließung gerecht, da sie kaum bis keine Aufenthaltsqualitäten bieten und soziale Aspekte wie Kommunikation und Gemeinschaft zur Gänze wegfallen. Zusammenfassend stellt das Projekt doch eine große Bereicherung für den aufstrebenden Stadtteil Schallmoos dar, das durchaus auch als Vorzeigebeispiel für städtebauliche Dichte in der Stadt Salzburg gesehen werden kann.



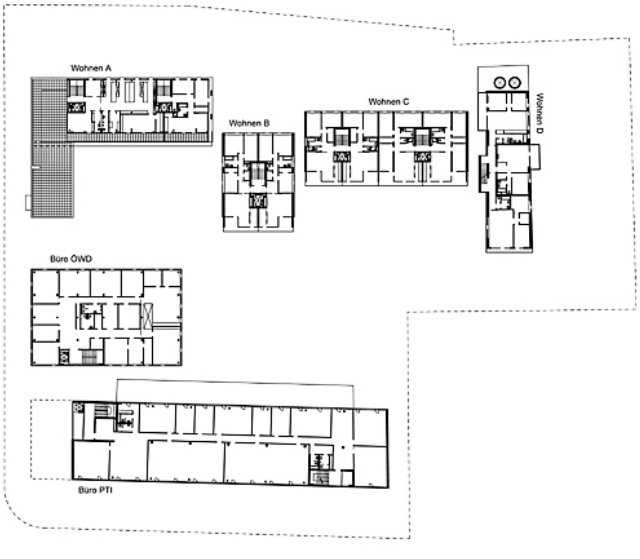


Abb.55
Wohnanlage, City 11 -
Zentrum Schallmoos, Halle 1

Abb.56
Grundriss 3.OG, City 11 -
Zentrum Schallmoos, Halle 1

162 Vgl. Architekturjournal Wettbewerbe 2004, S.122
163 Vgl. Kaiser 2005, Projektbeschreibung, www.nextroom.at

Die Vision

Positionierung

Die vorliegenden Fakten bestätigen sehr deutlich die vorhandene Wohnungsnot in der Stadt Salzburg. Eine große Anzahl an Haushalten ist von einer steigenden Überbelastung der Wohnkosten betroffen oder könnte es schon in naher Zukunft sein. Einerseits besteht ein zu geringes Angebot an leistbaren Wohnungen für finanziell schwächere und für wohnungslose Menschen. Andererseits sind die Hauptprobleme zur Schaffung erschwinglicher Wohnungen vor allem in den derzeitig geltenden, strengen Normen und Gesetzen in Österreich zu suchen, die einen viel zu hohen Standard fordern. Dieser erhöhte Standard im Wohnungsbau treibt gleichzeitig die Baukosten und letzten Endes auch den Mietzins in die Höhe. Zusätzlich verschärft sich die Situation gerade in Salzburg aufgrund der hohen Grundstückspreise massiv. Als durchaus sinnvoll zeigt sich eine Reduzierung des Standards im Wohnungsbau durch die Streichung von Standards wie Tiefgaragen, Keller, Passivhausstandards, etc., da ein hoher Teil an Baukosten eingespart werden kann oder aber, durch die Reduzierung auf eine gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen, wodurch das Wohnen wieder erschwinglicher wird und nicht an Qualität verliert – ein geringerer Kostenanteil je BewohnerIn durch einen geteilten Standard.

Niedriger Standard – Mittlerer Standard – Hoher Standard – **Geteilter Standard**

Für die Umsetzung alternativer Wohnformen und mehr Freiheiten im Wohnungsbau besteht ein großer Handlungsbedarf. Ein Umdenken in der Normierung, der Gesetzeslage als auch der Förderungspolitik ist unumgänglich und erfordert eine ehest mögliche Initiative der Politik.
Eine geringe Wirkung stellt der gemeinnützige Wohnungsbau dar, erreicht aber bei genauerer Untersuchung hauptsächlich den Mittelstand und zeigt wenig Intervention, wenn es darum geht, Wohnraum für armutsgefährdete oder wohnungslose Menschen zu schaffen. Speziell hier, denke ich, liegt ein großer Schwachpunkt. Gemeinnützigkeit – dem Gemeinwohl der Allgemeinheit dienend - wird eigentlich völlig außer Acht gelassen. Ihr Angebot gestaltet sich in erster Linie aus Miet- und Mietkaufwohnungen und Eigentum und geht meist mit Finanzierungsbeiträgen oder Kauf von Genossenschaftsanteilen einher. In den meisten Fällen sind es soziale Einrichtungen oder Vereine, die um eine Unterbringung der betroffenen Menschen bemüht sind. Wohnraum, der die Bedürfnisse finanziell schwacher Bevölkerungsgruppen abdeckt, wird dringendst benötigt – das Recht auf Wohnen soll für alle gleich sein.

Neben den Problemen in der Stadt spielt auch die Entwicklung um die Stadt eine wesentliche Rolle. Durch ein besseres Angebot an erschwinglichen Wohnungen kann auch die sich ausdehnende Zersiedelung und Abwanderung aus der Stadt kompensiert und Ressourcen geschont werden. Das Verdichtungs- und Innenentwicklungspotential in der Stadt Salzburg ist enorm und ist bei gleichzeitiger Kostenreduzierung in der Wohnraumschaffung definitiv anzustreben. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Kostenersparnis infolge bereits erschlossener Grundstücke und durch Nutzung bestehender Infrastrukturen. Wie kann also Architektur einen Beitrag zur Wohn- und Kostenproblematik in einer Stadt wie Salzburg leisten?

Grundgedanke

Einsparung Wohnungsstandard

Meine Idee beruht darauf, die gewonnenen soziologischen Aspekte aus der Theorie und Fakten aus der Kostenanalyse zu verbinden und auf einen Entwurf zu übertragen. Da nicht alle Kostenpunkte für den Entwurf ausschlaggebend sind, fließen hauptsächlich die entwurfsbezogenen Kostenaspekte in das Konzept ein. Dabei lege ich meinen Fokus auf die wesentlichen Punkte im Wohnen: die Befriedigung der Grundbedürfnisse und Steigerung der Wohnqualität, bei gleichzeitiger Einsparung gewisser Wohnbau-Standards und Einbeziehung alternativer Angebote.
Mein Ziel ist es auch gewisse Funktionen aus der Wohnung auszulagern und gemeinschaftlich zu nutzen, damit nicht jeder Haushalt separat ausgestattet werden muss. Dieses Vorgehen erfordert eine Steigerung der Qualität an Kommunikationszonen und des täglichen Zusammenlebens, um einen konfliktfreien Ablauf zu gewähren.

Wohnalternative mit Perspektiven

Integration wohnungsloser Menschen

Wohnen Integriert beschreibt im Wesentlichen das Zusammenleben von unterschiedlichen BewohnerInnen. In vielen Fällen – so auch im Theorieteil dieser Arbeit beschrieben – wird dabei hauptsächlich auf das Zusammenleben zwischen älteren und jüngeren Menschen, Menschen mit körperlichen und kognitiven Einschränkungen als auch Menschen unterschiedlicher Kulturen und Herkunft verwiesen. Doch meiner Meinung nach beinhaltet Integriertes Wohnen auch das Zusammenleben mit finanziell schwachen Menschen, die häufig am Rande der Gesellschaft leben, nach dem Leitsatz „Ein Dach für Alle". Die Integration wohnungsloser Menschen in den geregelten gesellschaftlichen Alltag erleichtert noch dazu die soziale Inklusion und hilft ihnen dabei neu Fuß zu fassen.[164]

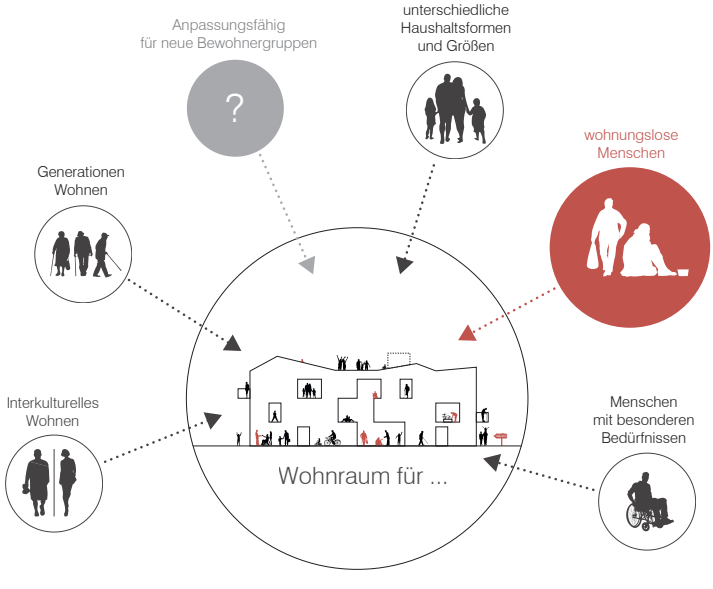


Abb.57
Darstellung Zielgruppen und Integrationskonzept

164 Vgl. Harner/Hammer 2015, S.125

Maßnahmensetzung

Zur Umsetzung des Konzeptes einer kostengünstigen Wohnform habe ich folglich die für den Entwurf relevanten, als auch die für mich wichtigen Parameter definiert. Eine nachstehende Skizze soll als ersten Schritt kurz die gemäß Salzburger BauTG, OIB und Salzburger WBFG gültigen Anforderungen aus der Baukostenübersicht und Wohnbauspezifische Funktionen schematisch und grafisch zusammenfassen. Die Situation entspricht gleichermaßen einem alltäglichen zeitgenössischen Wohnbau vieler gemeinnütziger Bauvereinigungen als auch privater Bauträger. Anschließend werden die einzelnen Bestandteile separat untersucht.

Die Alltags-Wohnkiste
nach Norm und Gesetz

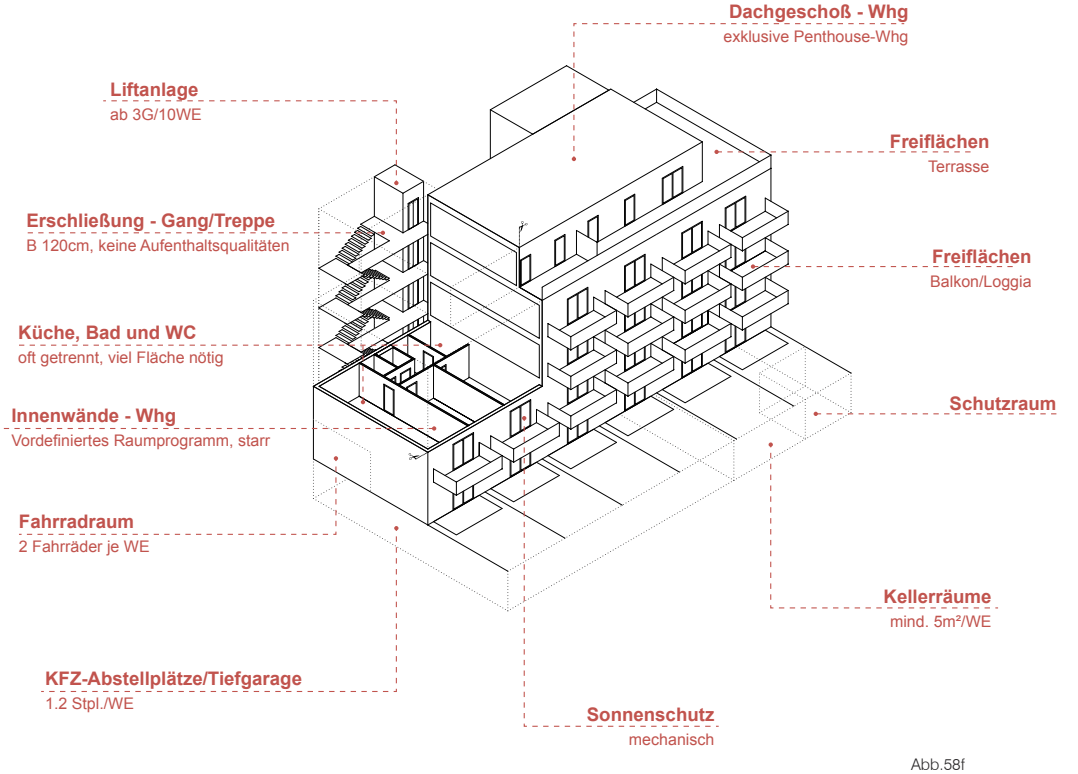
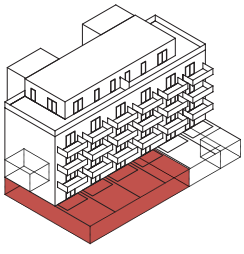


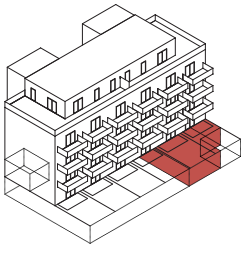
Abb.58f
der konservative Wohnungsbau und seine wesentlichen Standards

Die Alltags-Wohnkiste und ihre Bestandteile
Einsparungspotentiale laut Baukostenmatrix



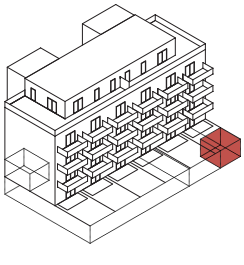
KFZ Abstellplätze / Tiefgarage
Die Errichtung eines Tiefgeschoßes neben bestehenden Bausubstanzen wie zum Beispiel Altbauten erweist sich als aufwendig und kostenintensiv (Baugrubensicherung). Der Verzicht auf die Tiefgarage gewährt ein enormes Einsparungspotential der Gesamtbaukosten. Als Mobilitätsalternative möchte ich den BewohnerInnen das Car-Sharing Modell anbieten mit etwa 2-3 Fahrzeugen.

Einsparung Tiefgarage	-13,60%



Kellerräume
Auf Abstellmöglichkeiten, Wasch- und Trockenräume soll grundsätzlich nicht verzichtet werden. Diese Funktionen können auch in der Erdgeschoßzone oder in den jeweiligen Geschoßen untergebracht werden. Somit wird der Bedarf einer Unterkellerung des Gebäudes obsolet. Zusätzlich sieht das Erschließungskonzept des Entwurfs neben der Möglichkeit zum Ausbau von Balkonen auch die Herstellung von Stauraum-Boxen vor.

Einsparung Unterkellerung	-5,00%



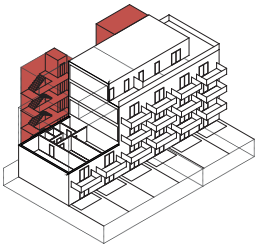
Schutzraum
Die Notwendigkeit eines Schutzraumes kann ich gegenwärtig nicht erkennen, darum wird auf diesen in Zukunft verzichtet.

Einsparung Schutzraum	-0,90%

Erschließung

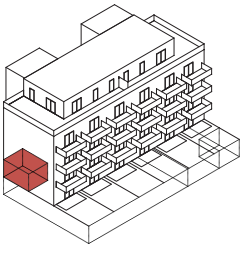
Die Erschließung besteht häufig nur aus langweiligen, unkommunikativen Flächen, befindet sich großteils innerhalb der gedämmten Gebäudehülle und weist nur geringe bis keine Aufenthaltsqualität auf. Die Gangfläche soll zukünftig besser genutzt werden, um Kommunikation und das Zusammenleben der BewohnerInnen zu fördern – Stichwort „living streets".

Die Barrierefreiheit spielt dabei eine wesentliche Rolle, darum wird nicht auf eine Liftanlage sowie auf eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Gebäudebereiche verzichtet.



Fahrradraum

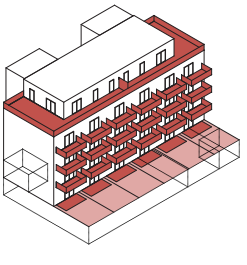
In vielen Fällen werden gedämmte Fahrradabstellräume im Gebäudeinneren angeboten. Das Konzept sieht eine Auslagerung aus dem Gebäude vor, wobei eine einfache günstige Konstruktion den Schutz vor Witterung und Diebstahl bietet.



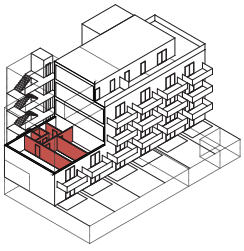
Einsparung innenliegende Fahrradräume	-2,50%

Freibereiche - Balkone

Sie werden nicht wie üblich als auskragende Balkonelemente bei allen Wohneinheiten ausgeführt. Die Idee ist es Erschließungssystem und Freiräume zu verbinden, um eine anspruchsvolle Kommunikationsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität mit Verweilbereichen zu schaffen. Den zukünftigen BewohnerInnen ist es selbst überlassen sich einen privaten Freibereich bei Bezug einer Wohneinheit oder erst zu einem späteren Zeitpunkt anzueignen. Das spart einerseits Kosten und schafft eine gewisse Partizipation.



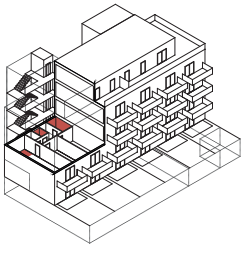
Einsparung Balkone	-5,20%



Innenausbau

Eine Vielzahl an Wohnungen werden mit starren Raumstrukturen angeboten. Speziell im Wohnungsgrundriss möchte ich auf starre Raumlösungen verzichten, um auf die sich ändernden Lebensphasen eingehen zu können. Bei der nach Loftprinzip gestalteten Wohneinheit kann der Sanitärkern raumbildende Funktionen übernehmen, wobei sämtliche Wohnungstrennwende vorerst eingespart werden können. und sich nur auf die notwendigsten des Sanitärkerns beschränken.

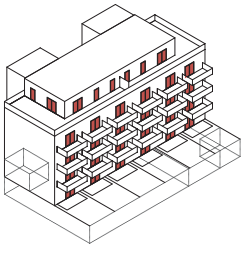
Ersparnis - Innenausbau durch Loftgrundriss	-2,40 %



Küche, Bad und WC

Die Gesetze der einzelnen Bundesländer schreiben neben der Ausstattung einer Wohnung, zu der mindestens eine Küche oder Kochnische und ein Raum für Bad und WC zählt, auch Sanitärraumgrößen und Ausführungen vor. Einige untersuchte Grundrisse von gemeinnützigen Wohnungen wiesen oft große Küchenräume auf. Das bewirkt einerseits einen höheren Flächenverbrauch durch die Vorgabe der Mindestgrößen und dazugehöriger Erschließungs- und Bewegungsflächen. Andererseits reduziert sich dadurch wertvoller Wohnraum. Mein Ziel ist es Küche und Sanitärraumflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Reduzierung Standardküche zu einer Kochnische	-3,60 %



Sonnenschutz

In vielen Wohnbauprojekten sind Fensterelemente mit mechanischen Sonnenschutzmaßnahmen ausgestattet, die wiederum Mehrkosten verursachen. Eine Fassadenbegrünung könnte neben anderen Vorteilen eine effektive als auch kostensparende Alternative darstellen.

Reduzierung mechan. Sonnenschutz	-2,20 %

Das was vorerst übrig bleibt ist eine reduzierte Masse an Wohnungen.
Unberücksichtigt von der Wahl der Werkstoffe liegt das im Rahmen einer groben Kostenbewertung mögliche

Einsparungspotential theoretisch bei **35,40 %**

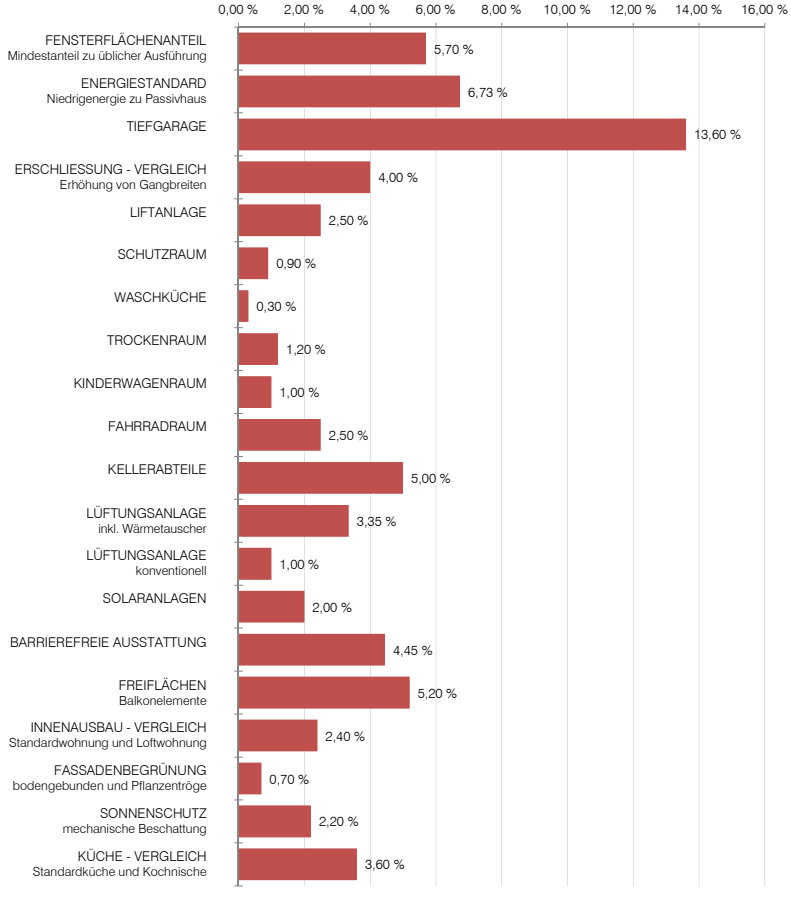


Abb.59 (31)
Kostenbewertungsdiagramm, Angaben in % von Baukosten,
Inhalt: nach eigenen Kostenbewertungen und nach Erfahrungswerten aus der Literatur bzw. Praxis

... was folgt?

eine Neu-Interpretation...

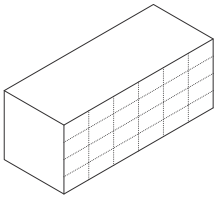
der Entwicklungsprozess nach Maß

Das Wohnmodell als Neu-Interpretation

Schritt für Schritt wird aus den einzelnen Entwurfsparametern ein neues Wohnmodell zusammengesetzt.

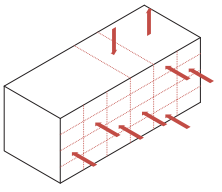
Plot 00 - Ausgangssituation

Ausgangssituation bildet der massive Baukörper mit den unterschiedlichen Wohneinheiten und der Reduzierung um die vorhin genannten Standards (Tiefgarage, Keller, Schutzraum, etc.);



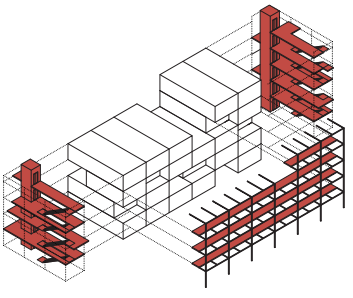
Plot 01 - Ausformulierung Baukörper

Kompakte massive Masse wird leicht aufgelöst; Hofsituationen, Vorbereiche bzw. Schwellenbereiche entstehen und dienen der gemeinschaftlichen Nutzung und Begegnung; Rücksprünge und Ausnehmungen für Möglichkeit zur Bepflanzung oder für intimere Freibereiche;
Durchdringungen im Baukörper für mehr Transparenz, Sichtbeziehungen und Freibereiche; Schaffung von spannungsvollen Raumqualitäten und Verweilbereichen

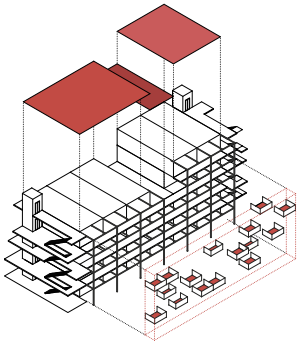


Plot 02 - Erschließungssystem

Addition außenliegendes Haupterschließungskonzept horizontal und vertikal zur Erschließung der Wohnungen; Zwei getrennte Treppenanlagen an den Baukörperenden und bei Bedarf (bei Überschreitung der Fluchtweglänge) auch im Baukörper eingeschoben, erspart Brandschutzfenster im Bereich des Ganges (2 Fluchtwege);
Erhöhung Gangbreite auf 2 Meter (ca. +66% Fläche), um die Kommunikation zu fördern – Bereiche des Verweilens; Konstruktionssystem: Pfosten-Riegel-Sytem statt Isokorb-System ergibt laut Bewertung keine Mehrkosten - sie ist zugleich die Basis für den späteren Ausbau von Balkonen;



Mehrkosten für den höheren Ganganteil	+4,00%

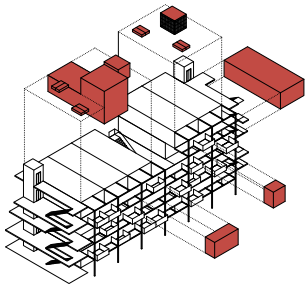


Plot 03 - Freiräume

Möglichkeit der Aneignung individueller Freiräume;
2 bis 3 mögliche Ausformulierungen jener, z.B. auskragende Balkonelemente zur Belebung der Fassadenstruktur; die BewohnerInnen benötigen nur noch einen Bruchteil der Kosten zum Ausbau von Balkonen;
Dachgärten und Hofsituationen zur gemeinschaftlichen Nutzung;

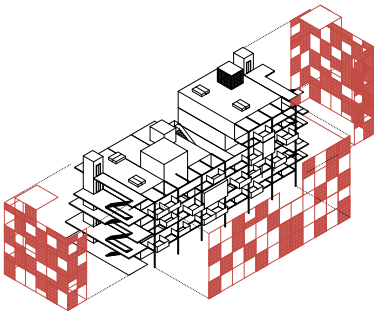
Aneignung individuell

(Kosten für Boden und Geländer wurden nicht näher untersucht)



Plot 04 - Gemeinschaftsräume

Netzwerk aus unterschiedlichen kollaborativen Räumen zur gemeinschaftlichen Lebensgestaltung;
Ausgelagerte Funktionen wie Gemeinschaftsküchen, Waschküchen, Fahrradräume;
Orte der Begegnung, der Kommunikation und der Integration;
Anteil der Gemeinschaftseinrichtungen mindestens 15 %;



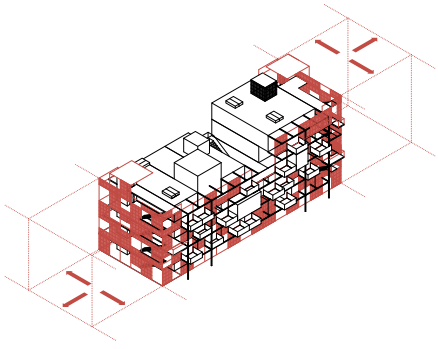
Plot 05 - Fassade

Die Fassade als umhüllende Haut (lebende Haut = Fassadengrün) besitzt raumbildenden Charakter;
Fungiert zugleich als Sonnenschutz: keine mechanische Beschattung notwendig – Klimaregulator;
Eine Reduzierung der Bauphysik ist möglich: im Sommer keine Überhitzung – im Winter kann die Sonne durchdringen;
Die Rankkonstruktion dient zugleich als Absturzsicherung;

Mehrkosten für System - Fassadenbegrünung +0,70%

Plot … - Anwendung am Bauplatz

Wohntypus kann in Abhängigkeit der Grundstücksbeschaffenheit beliebig zugeschnitten werden;
Möglichkeit der Kombination mit anderen Funktionen in der Erdgeschoßzone: z.B. Wohnungslosenhilfe, Kinderhort, Büro, Café bzw. Imbiss, etc.;



Nach Abzug der hinzugekommenen Funktionen bw. Standards ergibt eine grobe Kostenkalkulation ein mögliches

Einsparungspotential **30,70 %**

Fazit

Die Reduzierung des Standards ergäbe ein Einsparungspotential von rund 30 Prozent. Das bedeutet gleichzeitig eine Senkung der Baukosten von 1.800 €/m² Wohnnutzfläche auf 1.247 €/m² Wohnnutzfläche. Die eigentliche Wohnkostenbelastung könnte somit durch diese Maßnahmen um rund 20 % gesenkt werden.

Eine zusätzliche Senkung der Wohnfläche zu kompakten Wohneinheiten, ähnlich den Ledigenwohnungen mit 25 - 30 m², könnte das Wohnen für Mindestsicherungshaushalte wieder erschwinglicher gestalten und die monatliche Wohnkostenbelastung mit einem zusätzlichen Erhalt von Wohnbeihilfe auf annähernd 25 % senken.



...wie könnte der theoretische
- Reaktivierung



Ansatz in der Praxis aussehen? - eines ungenutzten Grundstücks...

Abb.60
das Projekt-Grundstück, Standort Schallmoos, Emil-Kofler-Gasse zum 07.04.2015

Intervention im dichten Stadtraum

Projektstandort

Das Grundstück

Die Wahl des Bauplatzes viel auf ein ungenutztes bereits bebautes Grundstück im dichten Gefüge der Innenstadt, das speziell durch seine Ausrichtung und Ausdehnung eine spannende Herausforderung darstellt. Dieser bietet ein herausragendes Potential für eine zukünftige urbane Wohnbebauung. Im Speziellen befindet sich der Projektbauplatz im Stadtteil Schallmoos (West) und grenzt in geringer Distanz an die Neustadt an. Der Bereich liegt bereits außerhalb der Altstadtschutzzone 2, jedoch noch in der Weltkulturerbe-Pufferzone der Stadt Salzburg.



Exkurs Schallmoos:
Der Stadtteil Schallmoos erhielt seine Bezeichnung im 16. Jahrhundert und ist grundsätzlich ein noch sehr junger Stadtraum. Ursprünglich wurde Schallmoos 1429 als „Mos“ bezeichnet, was auf die damals noch unkultivierte feuchte Landschaft zurückzuführen ist.[165] Vor allem Paris Lodron sorgte für die Kultivierung der großräumigen Moorflächen, wobei die ersten Entwässerungsnetze und die Vogelweiderstraße errichtet wurden. Lange diente der gesamte Bereich als Grünraum bis schließlich um 1870 die ersten Gewerbebetriebe im Nahbereich des Bahnhofs errichtet wurden. Die flächendeckende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienwohnbauten sowie mit größeren Gewerbe- und Wohnbauten fand speziell im Zeitraum ab 1950 statt.[166]

Die Baulücke wird zur Gänze von bestehenden Baumassen umgeben, die in ihrer Bauweise und Höhenentwicklung eher heterogen ausgeführt sind und keine geschlossenen Blockrandbebauungen bilden. Städtebaulich betrachtet wirkt die Struktur in diesem Bereich nahezu zerklüftet wobei die einzelnen Objekte nur in indirekter Weise Bezüge zueinander bilden.

Der Z-förmige Bauplatz wird dreiseitig von einem Netz aus Nebenstraßen umgeben und verbindet die nordwestseitig gelegene Rupertgasse mit der im Südosten liegenden Emil-Kofler-Gasse. Die Grillparzerstraße als verbindendes Glied bildet die Querstraße an der Südwestseite. Auf dem Grundstück selbst befinden sich zwei Bestandsobjekte die keine erhaltenswerten Bausubstanzen aufweisen und derzeit leer stehen. In diesen Objekten aus den 75er Jahren – beide zweigeschoßig ausgeführt – befand sich im Zeitraum von 1975 bis 2012 ein Autoservice-Fachbetrieb der seinen Standort gewechselt hat.

Wegen der schwierigen Umnutzbarkeit der beiden Baukörper zu einer Wohnfunktion und um eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten werden für den bevorstehenden Projektentwurf beide Objekte entfernt. Ein Bebauungsplan des Raumordnungsgesetzes der Stadt Salzburg weist das Grundstück als Erweitertes Wohngebiet mit einer 50- bis 100-prozentigen Wohnnutzung aus. Die Baukörperhöhe wird mit drei Vollgeschoßen begrenzt.



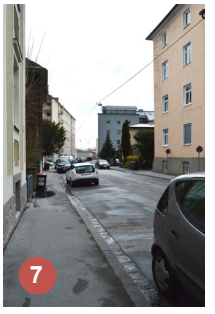




165 Reiffenstein 2012, S.76-77
166 Medicus 2016 – Salzburger Stadtteile







Städtebauliche Situation und
Standorte der Bauplatzbilder







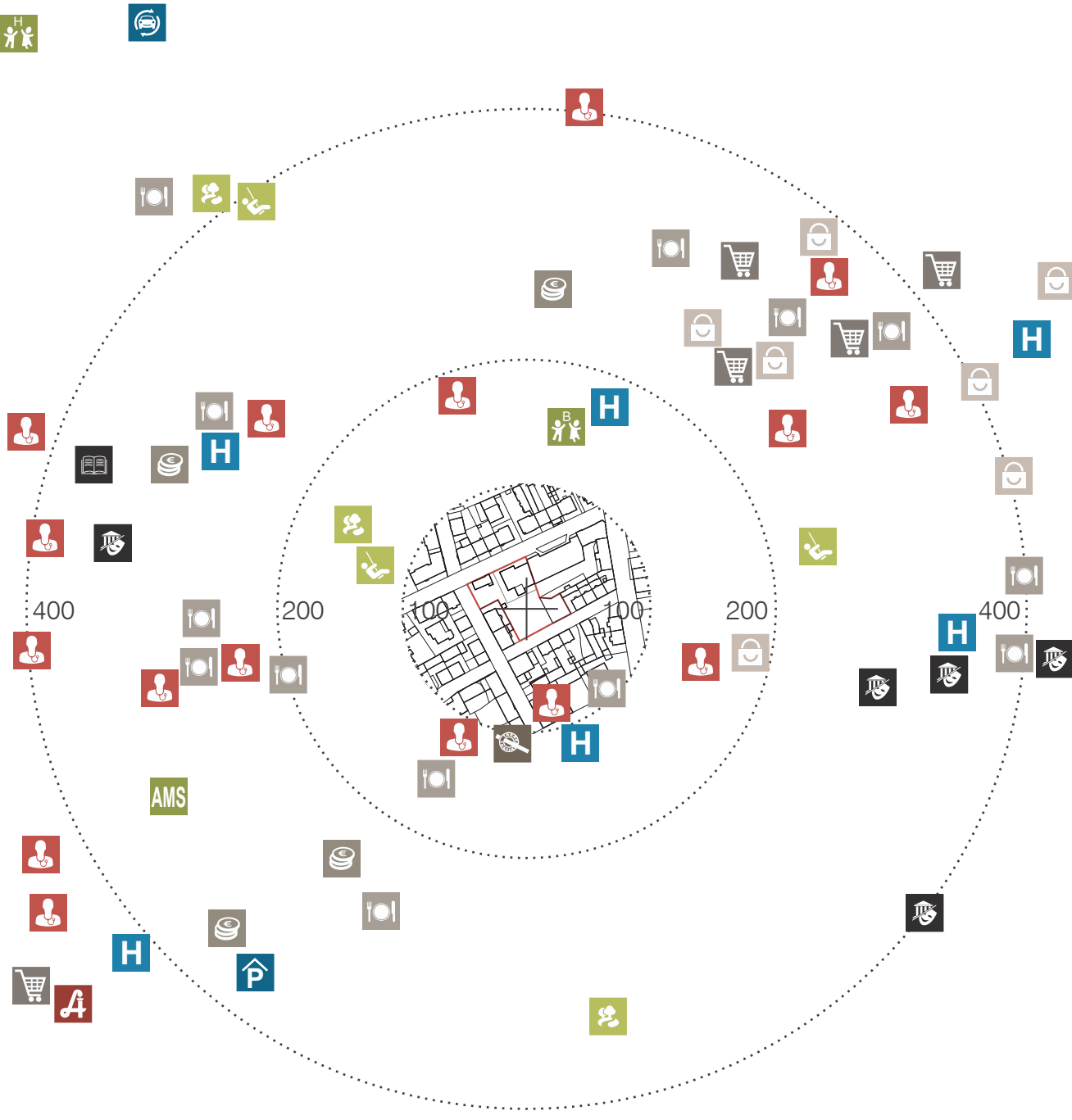


Abb. 1 bis 7 (61 - 68)
Fotodokumentation des Grundstücks
und seiner unmittelbaren Umgebung,
Situation zum Zeitpunkt 07.04.2015

Umgebung und Infrastruktur

Der Bauplatz liegt in einer Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur. Innerhalb von einem halben Kilometer stehen fußläufig zahlreiche Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken sowie Allgemein Mediziner und Fachärzte als auch Restaurants und einige kulturelle Einrichtungen zur Verfügung. Der Spielplatz Rupertigasse und einer der Salzburger Hausberge, der Kapuzinerberg, bieten in unmittelbarer Nähe eine ideale Erholung im Grünen. Über die Schallmooser Hauptstraße und die Sterneckstraße können in 150 Meter öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden. Zudem besteht ein großes Angebot an Parkmöglichkeiten im umgebenden Straßenraum. Für die gebührenpflichtigen Zonen kann ein Parkpickerl mit einer maximalen Gültigkeit von 2 Jahren schon für 62,70 Euro (zuzüglich 14,30 Euro Antragsgebühr)[167] erworben werden. In geringer Distanz steht für arbeitssuchende Menschen zusätzlich die AMS-Landesgeschäftsstelle Salzburg zur Verfügung.

167 Vgl. Stadt-Salzburg 2016, Verkehr & Parken - Ausnahmegenehmigung



Ausschnitt aus dem Katasterplan
Darstellung der umliegenden
Infrastruktureinrichtungen, Maßstab 1:5000



Abb. 69
Luftbild 2015 - Salzburg Schallmoos,
SAGIS - digitale Katastermappe

Umsetzung am Bauplatz

Raumprogramm

Ein wesentlicher Aspekt in dieser Arbeit stellt neben der Funktion des reinen Wohnens die Integration von wohnungs- und obdachlosen Menschen und das gemeinschaftliche Zusammenleben dar. Deshalb wird auf eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum für finanziell schwache Menschen und auf gemeinschaftlich nutzbare Gebäudeeinrichtungen großer Wert gelegt.

Als Hauptakteur öffentlicher und sozialer Arbeit soll eine gemeinnützige Wohnungslosenhilfe-Anlaufstelle eingerichtet werden. Diese übernimmt im Speziellen beratende, betreuende sowie organisatorische Funktion und sorgt für eine reibungslose Aufnahme und Verteilung des Wohnraums. Zusätzlich bietet diese Einrichtung eine Waschmöglichkeit für Körper und Bekleidung.

In Kooperation mit der Anlaufstelle sieht das Konzept auch ein gemeinnütziges Ärztezentrum mit Allgemeinmediziner und Tierarzt vor. Als zentraler Treffpunkt dient den BewohnerInnen ein integrierter gemeinnütziger Imbiss – das „vinzi.Stüberl-Schallmoos". Hier besteht auch die Möglichkeit für arbeitslose Menschen sich einzubringen. Eine Vielzahl an zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Gemeinschaftsküche und Essbereich, eine Bibliothek, eine Co-Working Gelegenheit, Werkstatt und eine Waschküche bieten einen Treffpunkt sozialen Lebens und soll die Integration und das Zusammenleben fördern.

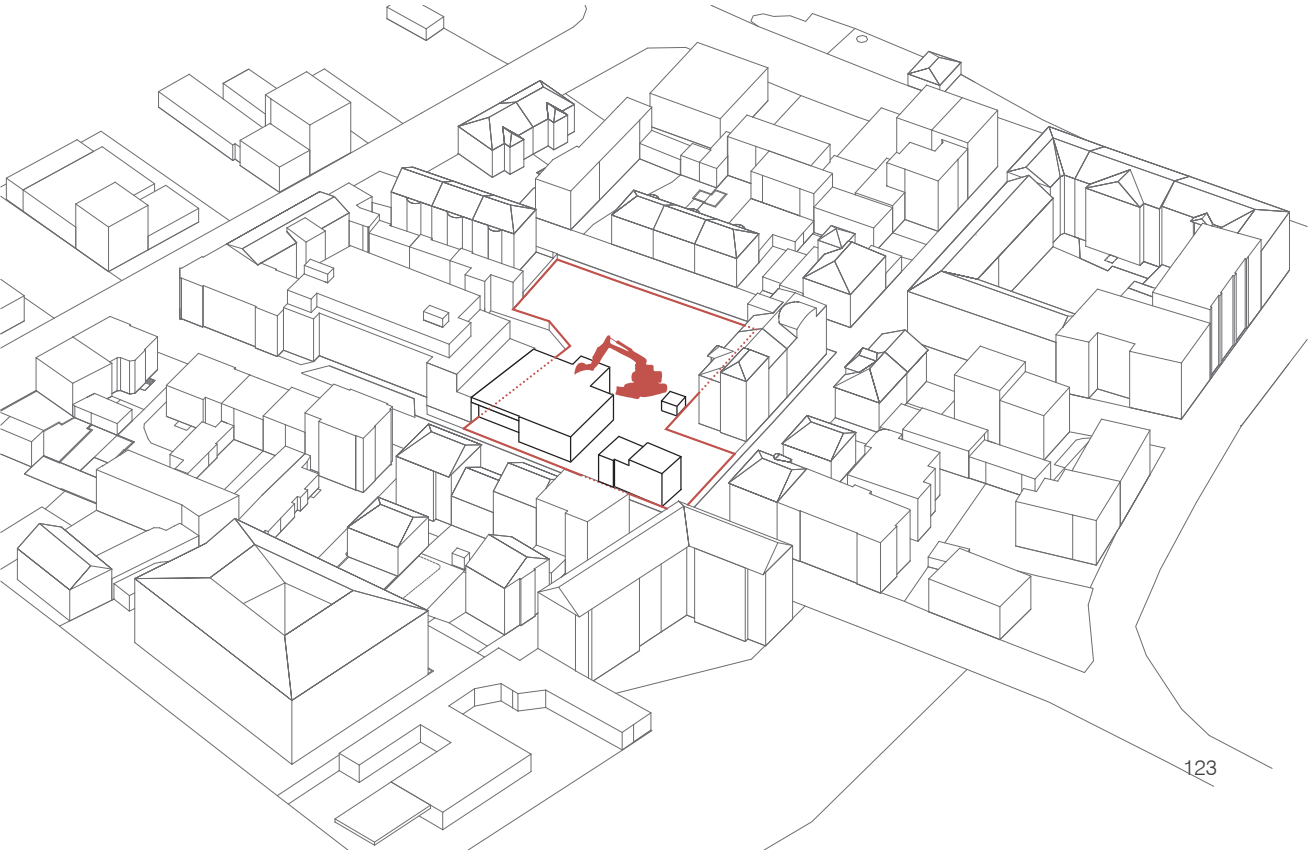
Formfindung

Das Grundstück an sich stellt eine spannende Herausforderung dar. Bei der Ausformulierung der Baukörper gehe ich speziell auf Faktoren wie die städtebauliche Raumqualität, die Schaffung von Freiräumen als kommunikative Aufenthaltsgelegenheit und auf Sichtbeziehungen ein. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie Verdichtung am Grundstück sorgen für eine hohe Anzahl an neuen Wohnungen und allgemein nutzbaren Gebäudeeinrichtungen, was zur Aufwertung des gesamten Wohnquartiers beziehungsweise des Wohnumfeldes beitragen soll.

Die Baukörperentwicklung in 7 Schritten

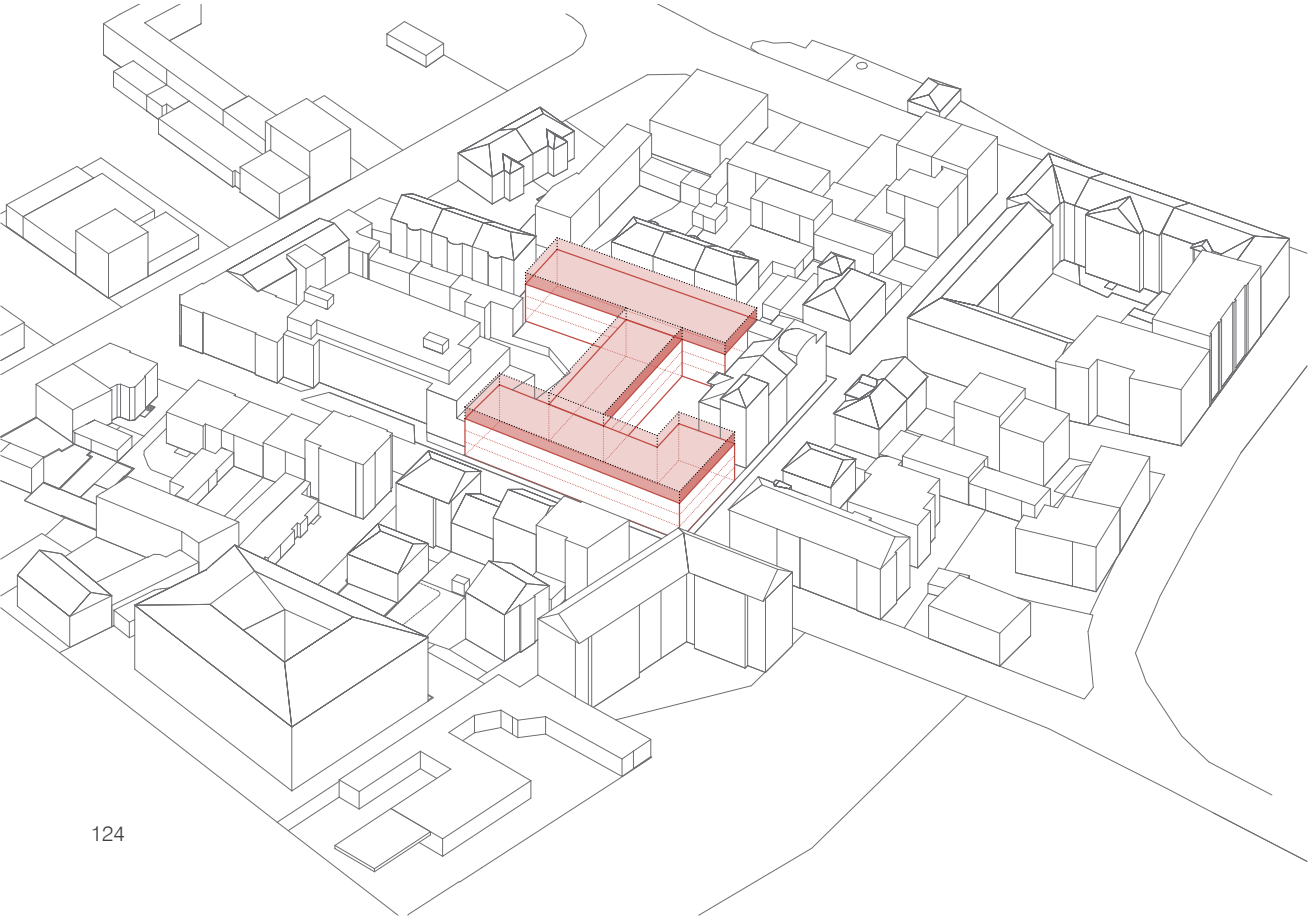
Der Abbruch der bestehenden Bausubstanz sorgt für eine freie Neugestaltung der Baukörper zwischen den erhaltungswürdigen Bausubstanzen der Weltkulturerbe-Pufferzone.

Abbruch des
ungenutzten Bestandes



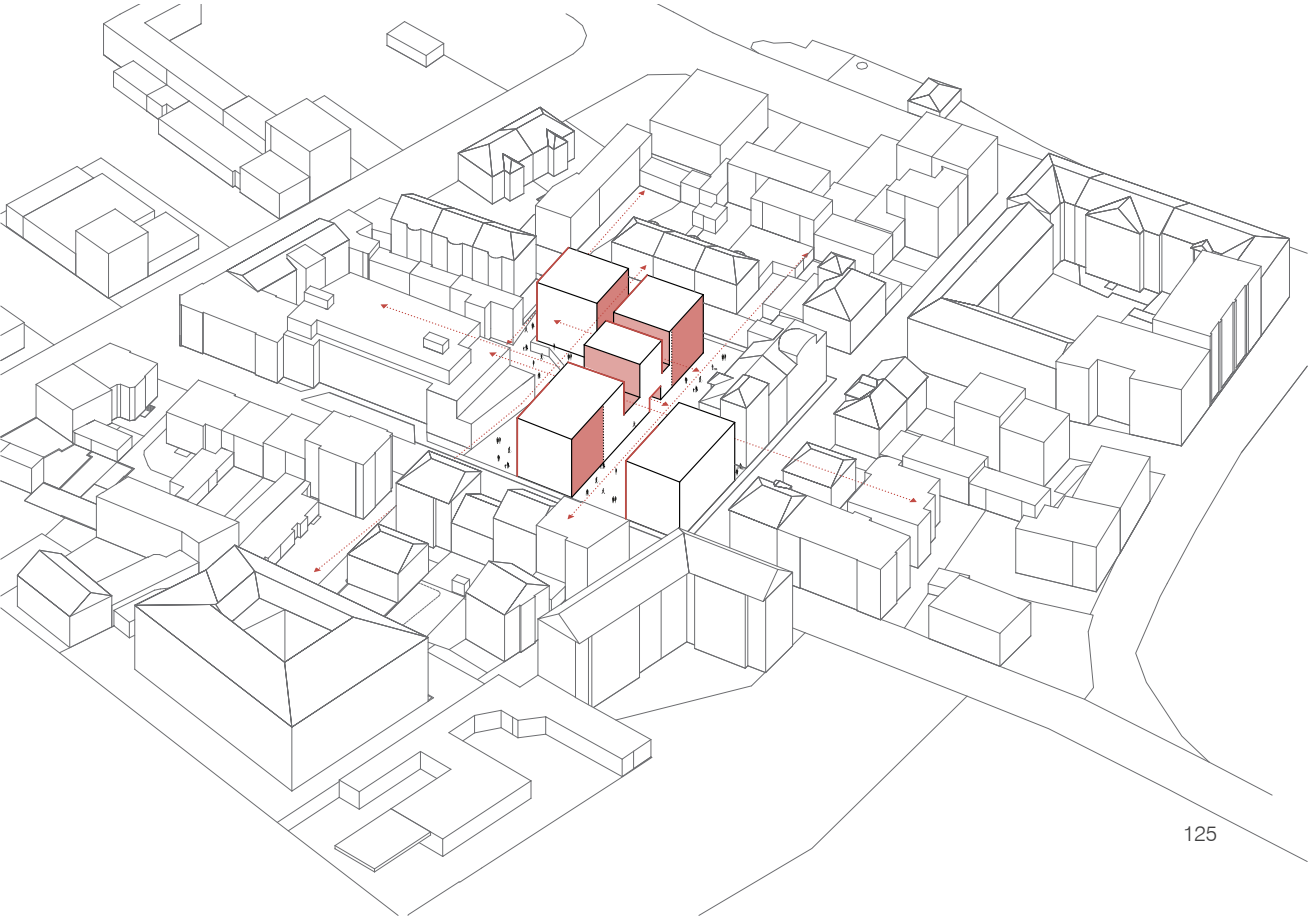
Eine hohe Dichte ist maßgeblich für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Als Ausgangslage wurden die Parameter des Bebauungsplanes herangezogen: maximal drei Geschoße, Aufnahme von Gebäudefluchten und Traufkanten. Ich erlaube mir an dieser Stelle die Dichte vorerst um ein Vollgeschoß zu erhöhen.

Darstellung der lt. Bebauungsplan möglichen Baukörpermasse und inkl. des eigenen Verdichtungsansatzes, Dichte: 2,90

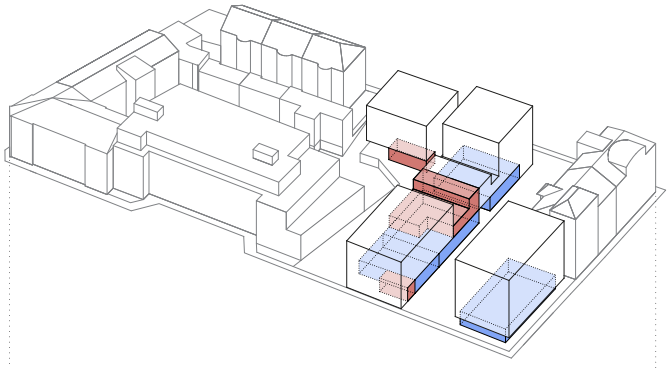


Die Zerschneidung der Baumasse schafft neben den bestehenden Wegen des Umfeldes ein neues Netz aus Verbindungswegen und Platzsituationen, sorgt für eine Auflockerung der Massivität und gibt verschiedenste Sichtbeziehungen frei.

Möglichkeiten der Durchwegung und Platzsituationen - kommunikative Orte



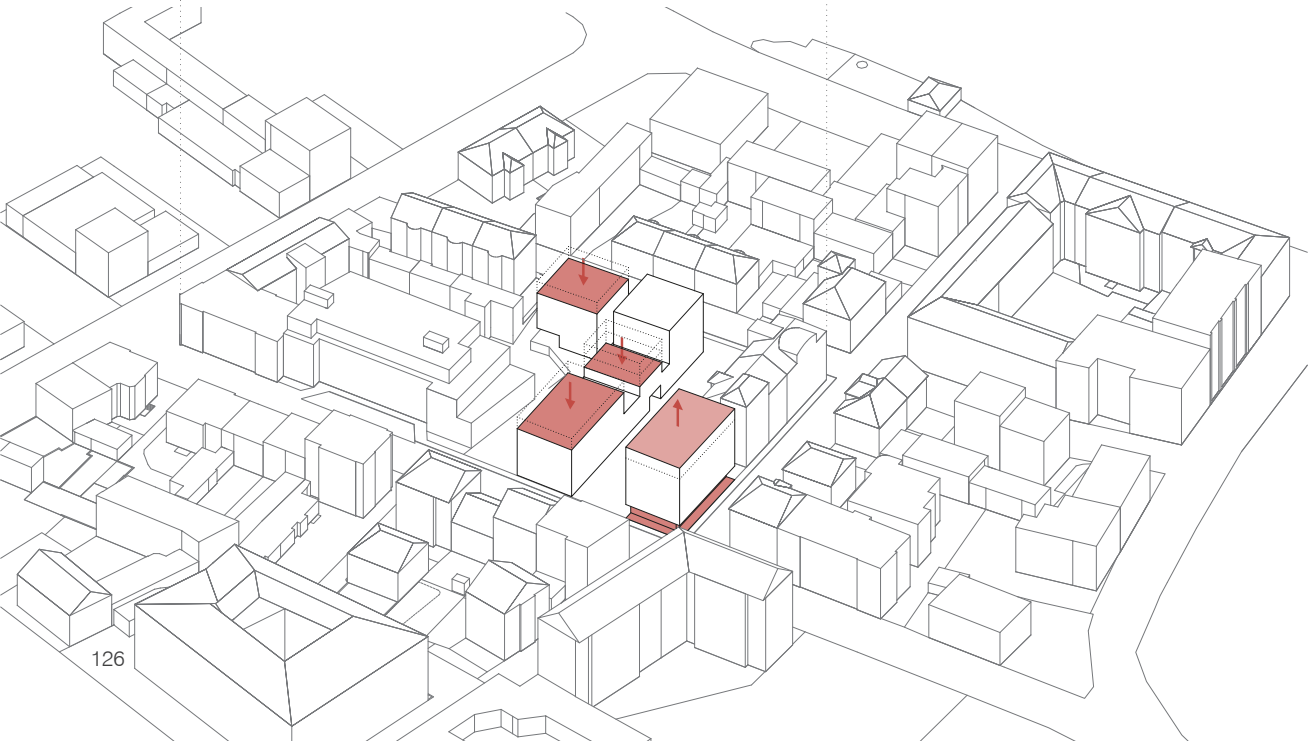
Allgemeine Serviceeinrichtungen wie die Wohnungslosenhilfe und das Ärztezentrum bilden das Zentrum der Erdgeschoßzone. Der Imbiss an der Ecksituation gelegen fungiert als Bindeglied der beiden Nebenstraßen und als Magnet nach außen hin. Die wohnungsspezifischen Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Mittelpunkt des Gebäudekomplexes.



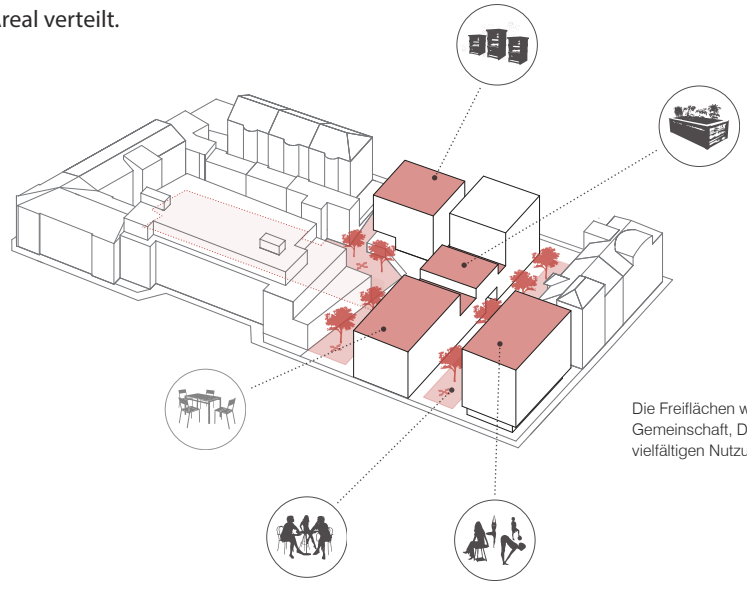
Verteilung der Einrichtungen über das gesamte Grundstück, Anordnung nach sozial-räumlichen Aspekten

Die Baukörper passen sich in ihrer Höhenentwicklung neben den örtlichen Gegebenheiten vor allem an den Sonnenverlauf an und schaffen durch ihre Höhenvariationen neue markante Brennpunkte.

Höhenentwicklung nach belichtungsspezifischen und städtebaulichen Aspekten

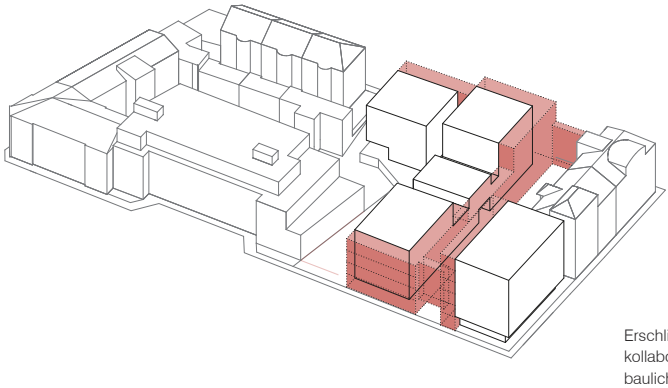


Das Freiraumkonzept bezieht die Dachflächen der abgesenkten Baukörper zur gemeinschaftlichen Nutzung als begrünten Dachgarten mit ein. Die Erdgeschoßzone besticht durch einen mit Bäumen sowie Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausgestatteten Innenhof, der sich über das gesamte Areal verteilt.



Die Freiflächen werden Orte der Gemeinschaft, Darstellung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Das Erschließungskonzept und Grundgerüst für die Aneignung privater Freibereiche ist hauptsächlich nach Süden und Westen hin ausgerichtet und verbindet zum Teil auch die umliegenden Bestandsbauten.



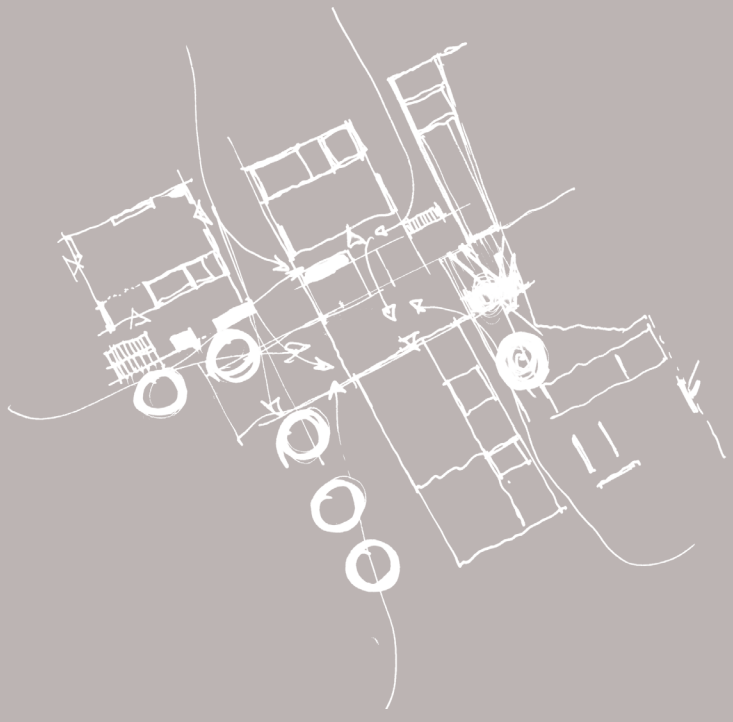
Erschließung und private Freiräume als kollaborative Elemente schaffen durch bauliche Verbindungen eine räumliche Vernetzung im Wohnquartier

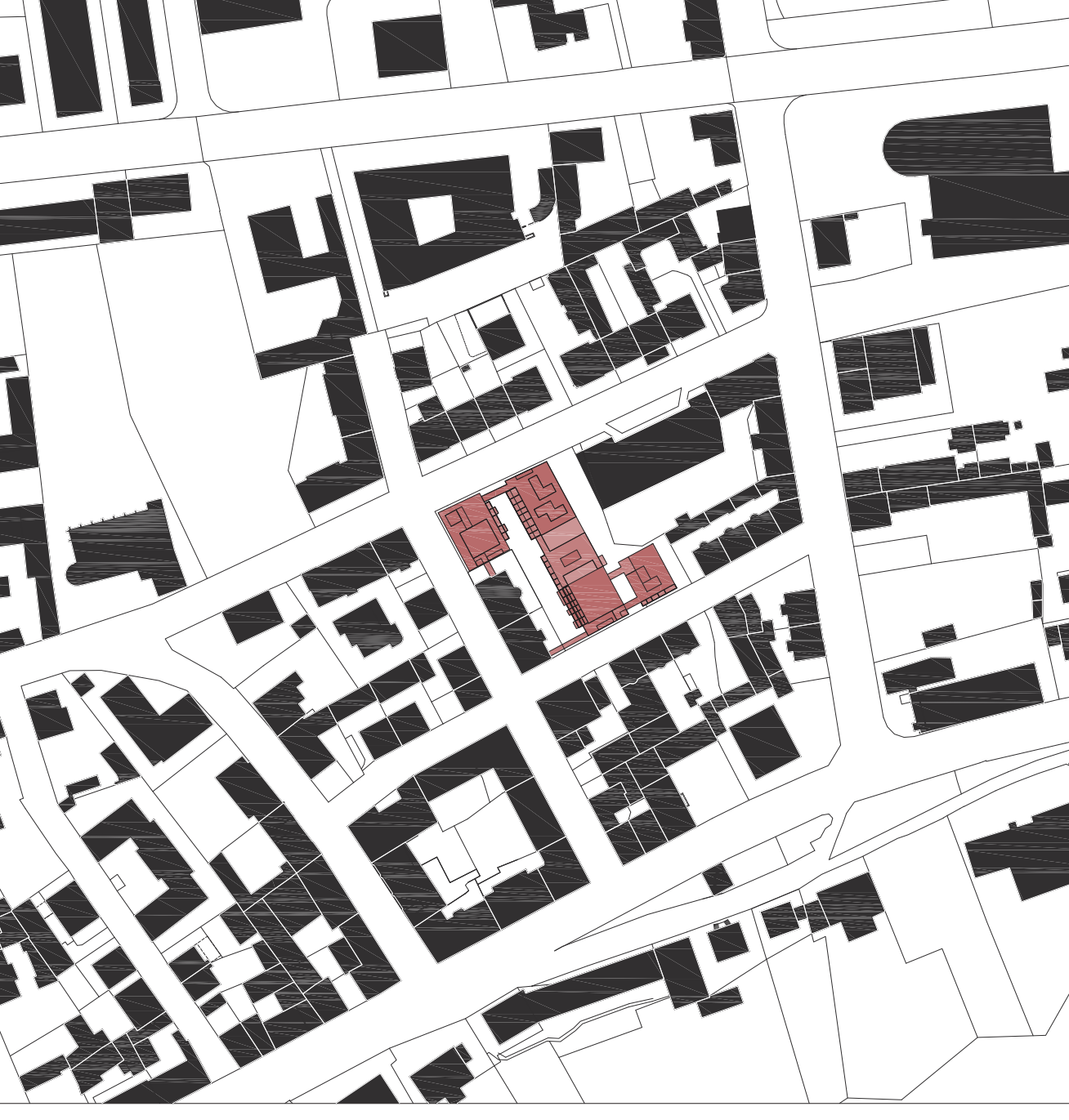




Blick auf das vinzi.Stüberl
Kreuzungsbereich
Grillparzerstraße-Rupertgasse

Das Projekt im Detail





Strukturplan der Wohnanlage und des
städtischen Umfeldes, Maßstab 1:2000

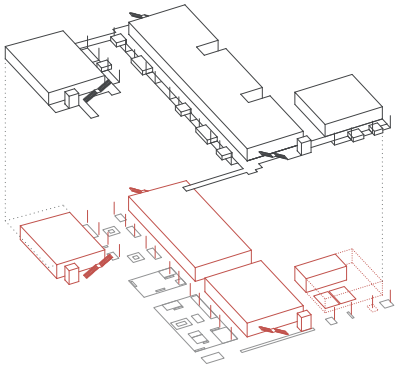
Erdgeschoß
als sozialer Interaktionsraum

Das Erdgeschoß verbindet im Wesentlichen alle sozialen Einrichtungen. Neben gemeinschaftlichen Räumen für die BewohnerInnen finden vor allem Einrichtungen wie das gemeinnützige Ärztezentrum, die Wohnungslosenhilfe und das vinzi.Stüberl ihren Platz. Großzügige Platzsituationen wie der Schanigarten oder der Innenhof schaffen eine einzigartige Atmosphäre und fördern das Zusammenleben der NutzerInnen.

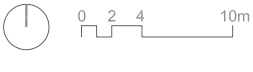




Blick zum Schanigarten - ein Treffpunkt sozialen Lebens in grüner Umgebung der Wohnanlage



Systemdarstellung des jeweiligen und darauffolgenden Geschoßes



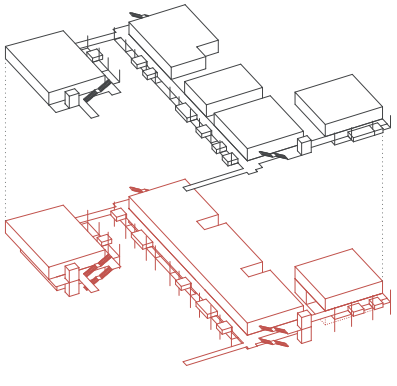
1. Obergeschoß
Wohnraum und Ort der Gemeinschaft

Neben den eigentlichen Wohnräumen befindet sich in dieser Ebene der Kern des gemeinschaftlichen Zusammenlebens - die Gemeinschaftsküche. Neben einem großen Essbereich stehen auch eine Kinderspielecke, Sanitäreinrichtungen und einige Freibereiche zur Verfügung.

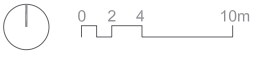




Zentraler Innenhof, rechts oben die
Gemeinschaftsräume als Kern der Anlage



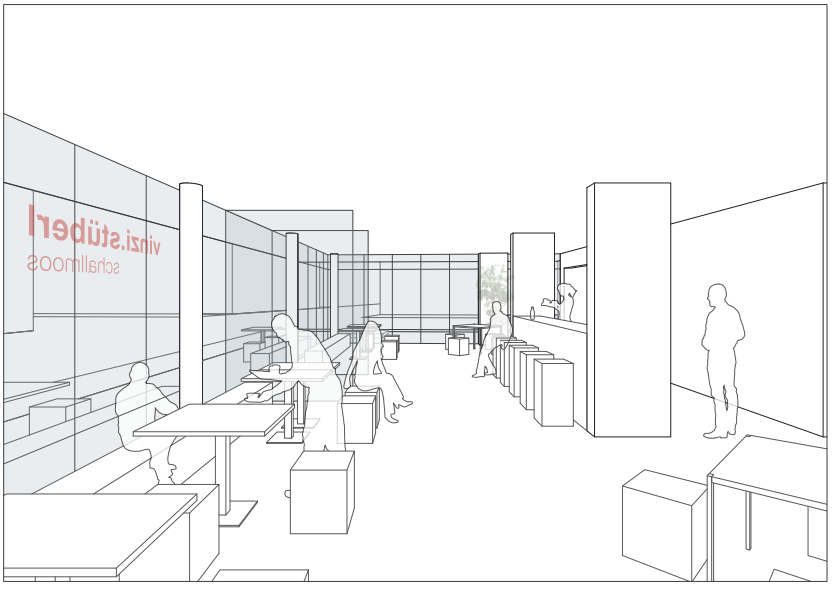
Systemdarstellung des jeweiligen und
darauffolgenden Geschoßes



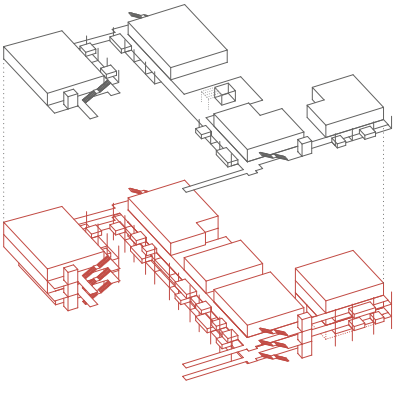
2. Obergeschoß
Wohnraum und Ort der Gemeinschaft

In dieser Ebene befindet sich hauptsächlich Wohnraum in den verschiedensten Ausführungen und die zweite Etage des Gemeinschaftskerns - eine Bibliothek und ein zentraler Freibereich. Diese sind mit einer innenliegenden vertikalen Erschließung miteinander verbunden.

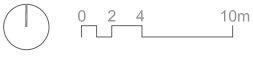




Das vinzi.Stüberl als Treffpunkt, hier haben die BewohnerInnen auch die Möglichkeit in der Küche oder im Gastraum mitzuarbeiten,



Systemdarstellung des jeweiligen und darauffolgenden Geschoßes



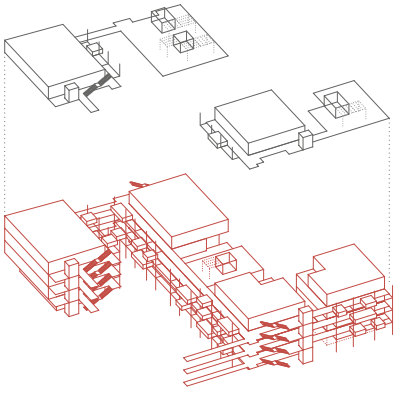
3. Obergeschoß
Wohnraum und Freibereich der Gemeinschaft

Dieses Geschoß bietet neben einer breiten Wohnungsvielfalt auch gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche. Der zentral gelegene große Freibereich ist zusätzlich mit einer Freiküche ausgestattet. Im Vordergrund steht die Förderung eines regen Gemeinschaftslebens als Teil des Integrationskonzeptes.

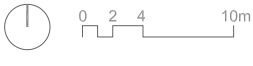




Freitreppe und Aufenthaltsbereich als verbindendes Glied zwischen Bestand und Projekt, Vernetzung des gesamten Areals



Systemdarstellung des jeweiligen und darauffolgenden Geschoßes



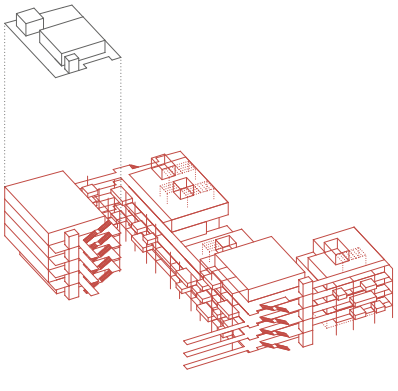
4. Obergeschoß
Wohnraum und Dachgärten

Über den Dächern - so lautet das Motto dieser Ebene. Die Nutzung der Dachlandschaft der Wohnanlage schafft einen idealen Freiraum für Dachgärten, Glashaus, Freiküchen und dazugehörige Essbereiche sowie Sanitäreinrichtungen.

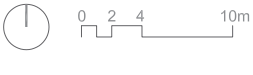




Geschlossener Straßenraum, Blick auf den
südöstlichen Teil der Anlage, Emil-Kofler-Gasse

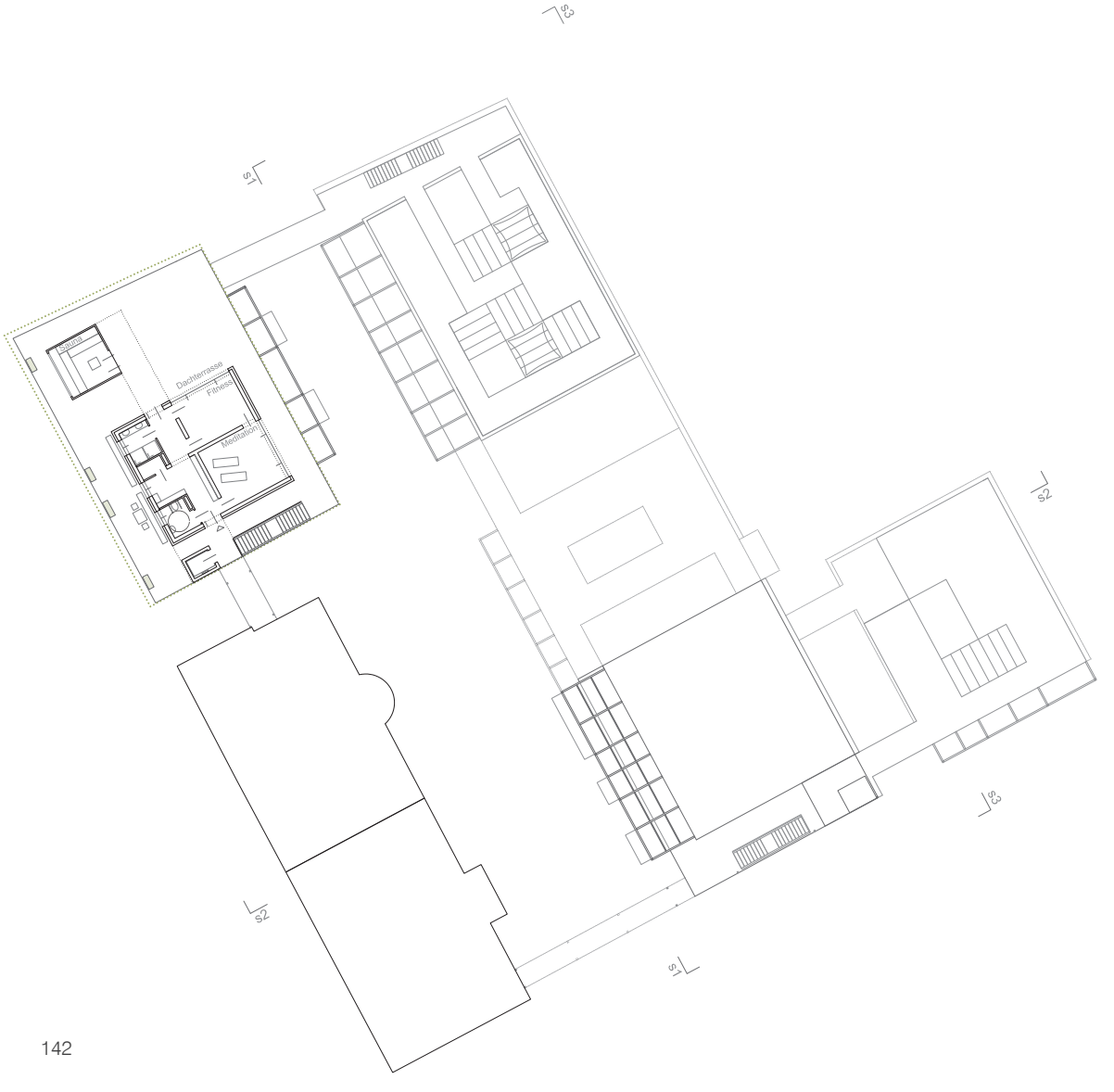


Systemdarstellung des jeweiligen und
darauffolgenden Geschoßes



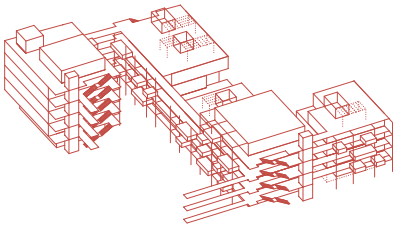
5. Obergeschoß
Vitaleinrichtungen der Gemeinschaft

Das oberste Geschoß beherbergt speziell Wellness-Einrichtungen wie Saunabereich, Fitnessraum, Meditationsraum, Sanitäreinrichtungen und eine großzügige Dachterrasse für Gymnastik- und andere Gesundheitseinheiten.

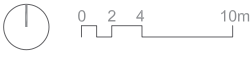




Annäherung von der Grillparzerstraße, Blick auf das vinzi.Stüberl und den Durchgang zum Innenhof



Systemdarstellung des jeweiligen und darauffolgenden Geschoßes



Systemschnitte



Systemschnitt s1



Systemschnitt s2



Systemschnitt s3

Wohnraum als

…„die dritte Haut“



Gedankenexperimente...

Wohnungsgrundriss

Entwicklung einer Wohnungstypologie

Die gegenwärtige durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Salzburg liegt laut Angaben der Statistik Austria insgesamt bei 41,6 Quadratmeter und steigt nach wie vor. Im Vergleich dazu liegt Wien bei insgesamt 37,9 Quadratmeter pro Person. Die Pro-Kopf-Wohnflächen von Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen liegt in Salzburg bei rund 30 Quadratmeter. 35,8 Prozent der Haushalte sind Ein-Personenhaushalte.[168]

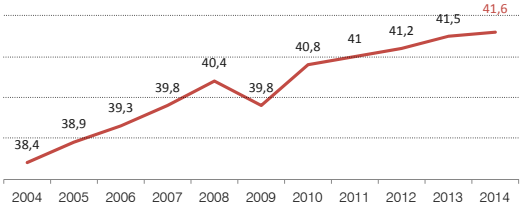
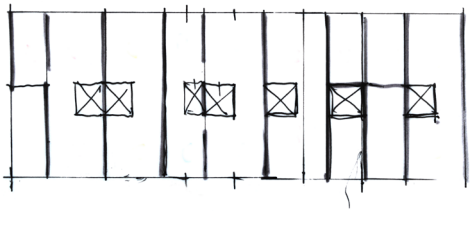


Abb. 70
Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche
Inhalt: Statistik Austria 2016

Die Wohnungstypologie als Teil des integrativen Zusammenlebens

Das Grundkonzept der einzelnen Wohneinheiten basiert auf einer möglichst freien und offenen Grundrissgestaltung nach Loftprinzip – reine Gangflächen gibt es hier keine, der Gang wird zum Wohnraum und umgekehrt. Sie sollen starre Raumkonfigurationen ablösen und den zukünftigen BewohnerInnen eine Möglichkeit zur individuellen Raumzonierung und Gestaltung bieten und zusätzlich ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit gewährleisten.

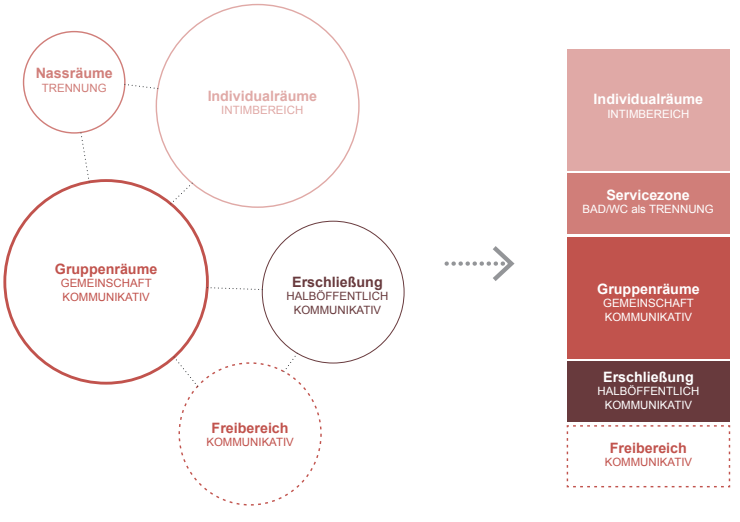


Die Grundidee der Wohnungstypologie freier loftartiger Grundriss, nutzungsneutrale Räume, Kombinationsmöglichkeiten durch das Rastersystem

168 Vgl. Statistik Austria 2016, Mikrozensus 2015 – Wohnungsgröße nach Hauptsitzwohnungen

Flexibilität durch Zonierung

Von der Grundüberlegung abgeleitet folgt eine detailliertere Zonierung der Wohneinheiten anhand zweiseitiger Anordnung von Wohnräumen, die durch eine Servicezone voneinander getrennt werden. Dadurch entstehen beidseitig annähernd nutzungsneutrale Wohnräume die flexibel bespielt werden können. Aufenthaltsräume die zum Gang hin orientiert sind erweisen sich als ideale Gruppenaufenthaltsräume wie Wohn- und Essbereiche, können aber auch als Schlafzimmer genutzt werden. Die gegenüberliegenden Aufenthaltsräume wirken durch die Trennung mittels Nasszelle intimer und werden so zu individuellen Rückzugsmöglichkeiten.

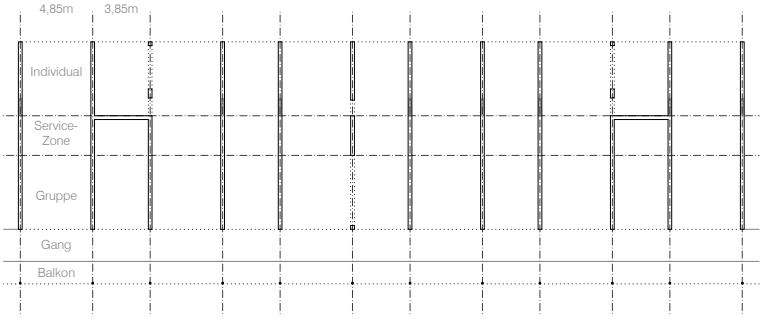


Grundüberlegung zur Wohnungszonierung, die Intimität nimmt nach Innen zu

der Freibereich ist als optionale Zone (Aneignung durch die BewohnerInnen) dargestellt

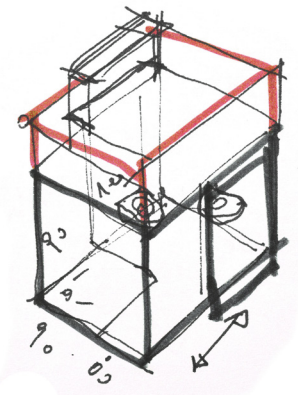
Grundrissentwicklung

Die Wohnungen werden als Schotenbauweise mit unterschiedlichen Rasterabständen von 4,85 Meter und 3,85 Meter ausgeführt. Die Gründe für die differenzierten Rasterabstände liegen in einer flexibleren Gestaltung der Wohnungsgrößen. Die eigentliche Wohnfläche erstreckt sich bei dieser Grundrissausführung über die gesamte Baukörpertiefe von rund 13 Metern. Das bringt eine Menge an Vorteilen mit sich. Die Wohnungen besitzen beidseitig natürlich belichtete und belüftete Aufenthaltsräume und weisen dadurch unterschiedliche Qualitäten (z.B. Morgensonne, Querdurchlüftung) auf. Zusätzlich weisen die Wohnungen nur gering zu dämmende Außenflächen auf. Beide Fassadenseiten erhalten großzügig dimensionierte Fensterportale, um das Licht bis tief ins Wohnungsinnere zu leiten. Die Trennung erfolgt mit der bereits erwähnten Servicezone. Sie beinhaltet eine flächensparende barrierefrei gestaltbare Nasszelle, eine Kochnische und einen Leitungsschacht je Wohneinheit bzw. bei größeren Wohnungen auch einen Abstellraum oder einen separaten WC-Block.



Eine mögliche Reihung der Rasterabstände 4,85m (4,60m Innenlichte) und 3,85m (3,60m Innenlichte)

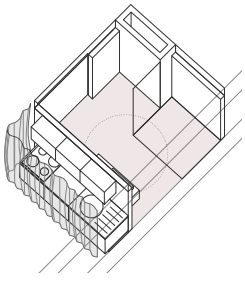
Der Sanitärblock als flexiblesTrennelement



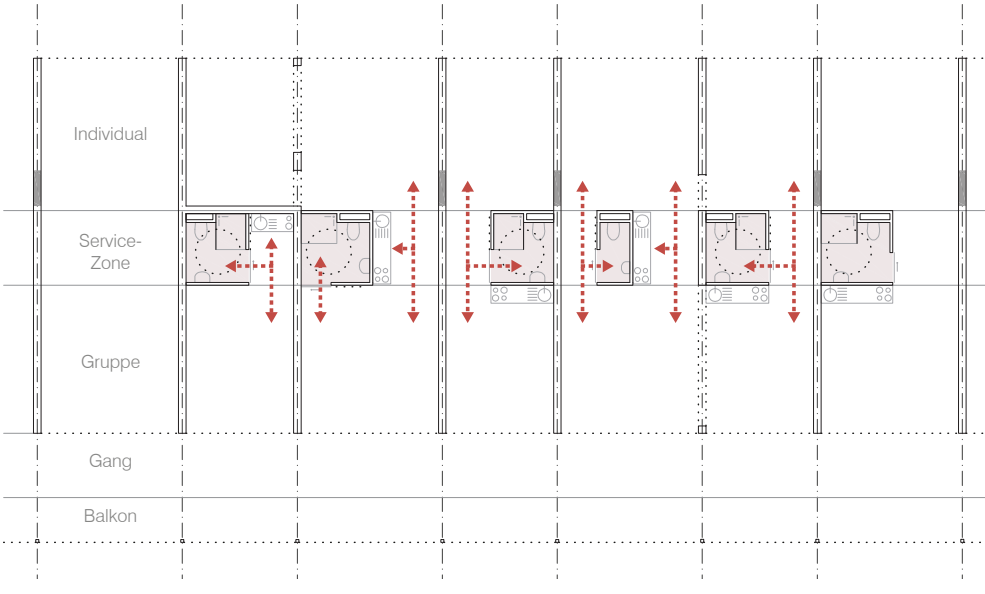
Idee Sanitär-Block, Reduzierung von Küche, Bad und WC auf eine Minimalfläche bei gleichzeitiger Wahrung der Barrierefreiheit, Bewegungs-Ø 150cm

Durch die Reduzierung der Flächen für Bad und Küche auf ihre wesentlichen Funktionen können zum einen Herstellungskosten eingespart werden. Andererseits erhalten die Wohnungen mehr Fläche im eigentlichen Aufenthaltsbereich wodurch das Platzangebot und die Entfaltungsmöglichkeiten gesteigert werden. Bei größeren Kochevents besteht dennoch die Möglichkeit zur Nutzung einer Gemeinschaftsküche.

Aufgrund des zentral gelegenen Leitungsschachtes kann der Sanitärkern flexibel eingesetzt werden. Die Zugangsmöglichkeit ist somit von allen Seiten gegeben. Je nach Belieben besteht bei größeren Einheiten die Möglichkeit einer getrennten Ausführung von Bad und WC. Der Sanitär-Block ist mit einem umlaufenden Belichtungsband als raumhoher Abschluss zur natürlichen Belichtung ausgestattet. Eine Anpassung an die Barrierefreiheit ist mit geringem Aufwand möglich bzw. kann schon im Zuge der Errichtung ausgeführt werden.



Ausführung als fertiges Sanitär-Block Modul



Darstellung des Sanitär-Blocks als flexibel einsetzbares raumbildendes und raumtrennendes Element

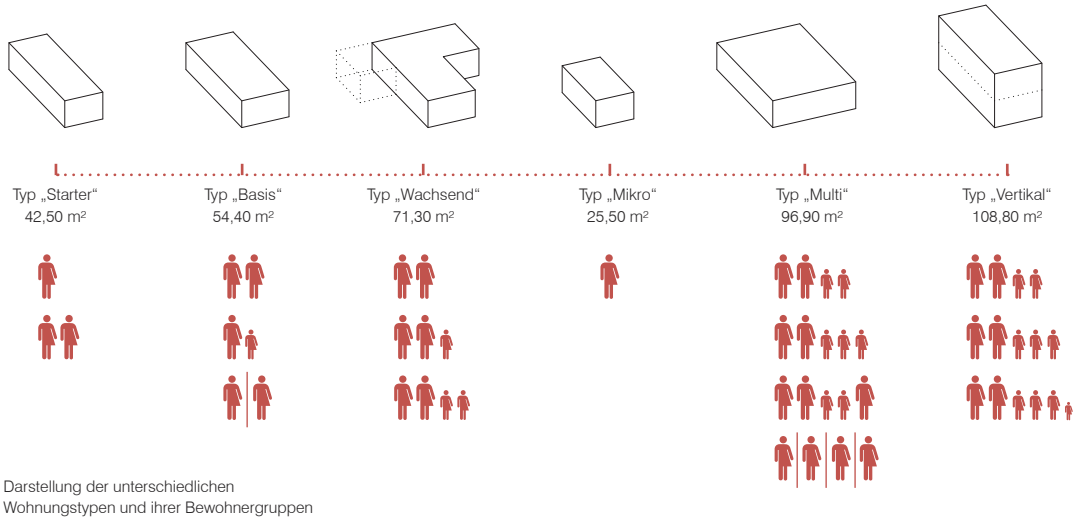
Wohnungsvielfalt

Um besser auf die aktuellen Gegebenheiten eingehen zu können, sehe ich insgesamt 6 Basiswohnungen unterschiedlicher Größe und Zusammenstellung vor. Das Wohnungsangebot wird durch die Schaffung von Kleinstwohnungen – Stichwort:„Ledigenwohnungen“ – nochmals unterstrichen. Diese Wohnungen mit einer Größe von maximal 30 Quadratmetern sollen das Wohnen für finanziell schwache Personen auf lange Zeit sichern. Die übrigen Wohnungstypen differenzieren sich nach unterschiedlichen Haushaltsgrößen in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte unterschiedlichster Zusammensetzung.

Exkurs: Ledigenwohnungen

Die Idee der Ledigenwohnungen ist ein Resultat aus den Nachkriegsjahren um 1930 und geht mit der Entwicklung des Hochhauses in der Herrengasse 6-8 in Wien einher. Bei diesem Wohn- und Geschäftsbau wurden von den insgesamt 225 Wohnungen 105 Einheiten als Ledigenwohnungen für alleinstehende Frauen und Männer ausgeführt. Diese Einraumwohnungen wiesen Wohnflächen zwischen 20 und 93 Quadratmetern auf und bestanden häufig nur aus Wohnraum, kleinem Vorraum, Nasszelle und Kochgelegenheit. In der Literatur finden sich unterschiedliche Angaben über die Entstehung der Ledigenwohnung. Zum einen entstanden sie aus Not und Zwang, zum anderen wird sie auch als Junggesellenwohnung bezeichnet. Die Zeitschrift „Profil“ thematisierte damals die wesentlichen Aspekte des Single-Daseins in einer Vielzahl ihrer Ausgaben.[169]

Die Wohnungstypen im Überblick



Darstellung der unterschiedlichen Wohnungstypen und ihrer Bewohnergruppen

Differenzierung: Singles, Paare, Alleinerziehend, Familien mit 1 - 4 Kinder, Patchworkfamilien, Wohngemeinschaften 2er,4er (Trennstrich)

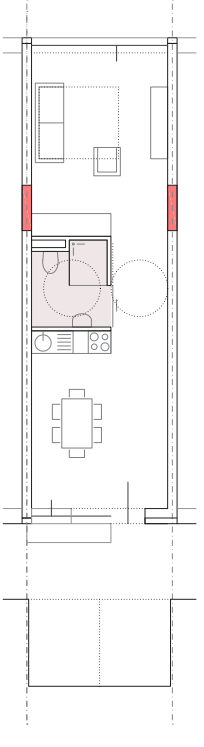
169 Vgl. Termini,Krammer 2006, S.8 / www.hochhausherrengasse.at, Geschichte – Planung / Mayreder 1933, S.270f

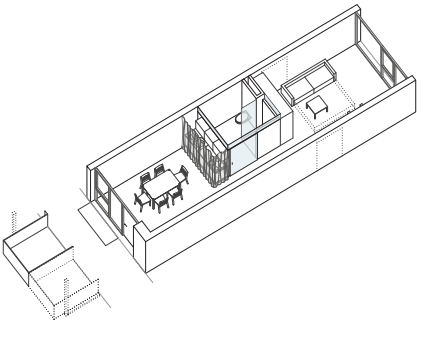
Wohnungstyp „Starter“

Dieser Wohnungstyp basiert auf dem 3,85 Meter Rasterabstand und stellt mit seinen rund 42 Quadratmetern Wohnfläche eine ideale Startmöglichkeit für junge Menschen als auch für Singles und Paare jeden Alters dar. Dieser Typ kann auch wie eine Art Schaltwohnung zur Zusammenlegung zu größeren Einheiten gesehen werden.

Singles

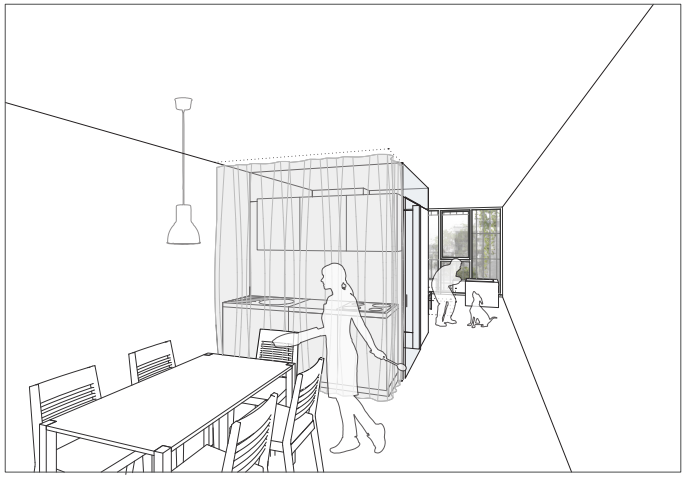
Paare



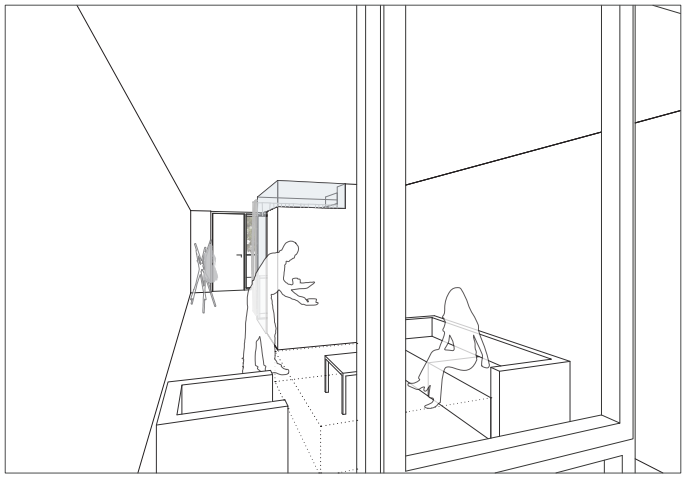


Grundriss mit Möblierungsvorschlag,
Maßstab 1:200

0 1 2 5m



Schmal und trotzdem Platz
für das Wesentliche



Intimbereich im hinteren
Bereich der Wohnung



Gangflächen werden zum
Wohnraum und bieten Platz
für Kästen und andere Dinge

Wohnungstyp „Basis“

In diesem Konzept bildet dieser Typ mit rund 54 Quadratmetern die Basiswohnung und ist für Paare als auch alleinerziehende Menschen und als Wohngemeinschaft für zwei Personen geeignet. In der Kombination mit dem Wohnungstyp „Starter“ bilden die beiden den Typ „Multi“



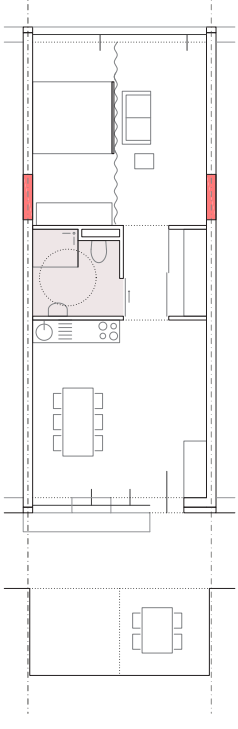
Paare

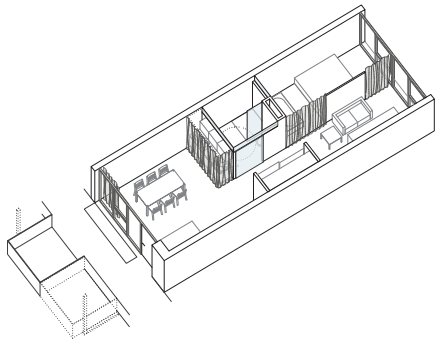


AlleinerzieherInnen



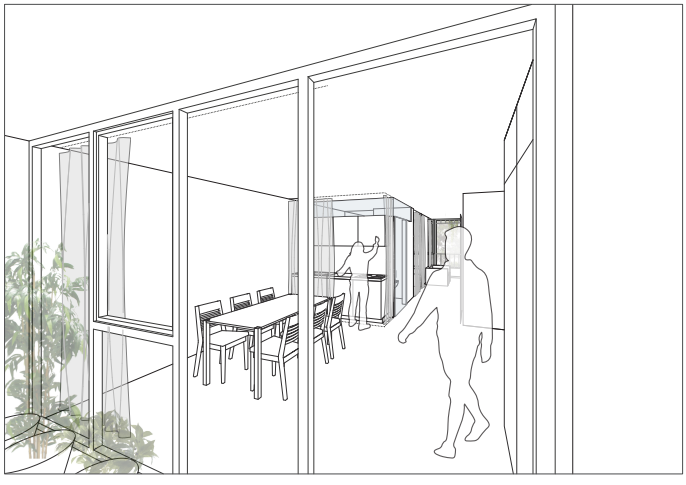
2er-Wohngemeinschaft





Grundriss mit Möblierungsvorschlag,
Maßstab 1:200

0 1 2 5m



Kücheneinheit mit Blick auf
den loftartigen Wohnbereich



Einteilung in Wohnzonen
Großzügige Fenster für
viel Licht

Wohnungstyp „Wachsend“

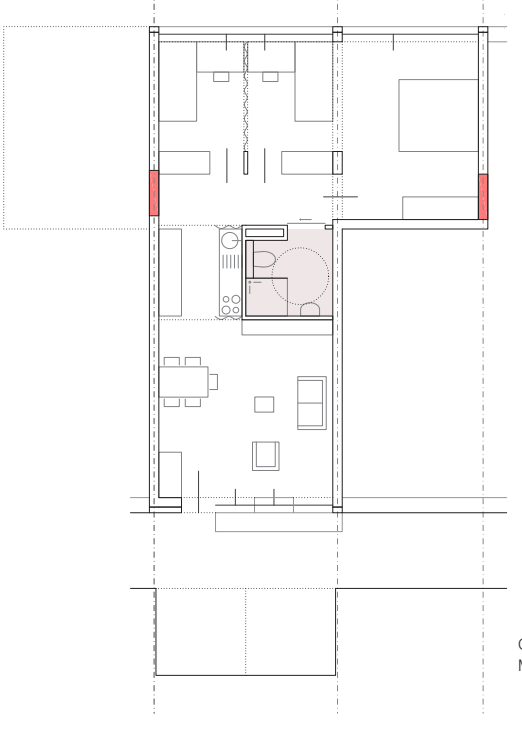
Wachsend, im Sinne von einem Zwei-Personenhaushalt bis hin zu einer 4-köpfigen Familie finden in diesem Typ ihren Platz. Dieser Typ entspringt einer Kombination der beiden vorangegangenen Wohnungstypen und bildet somit eine Zwischengröße mit rund 72 Quadratmeter Wohnfläche.

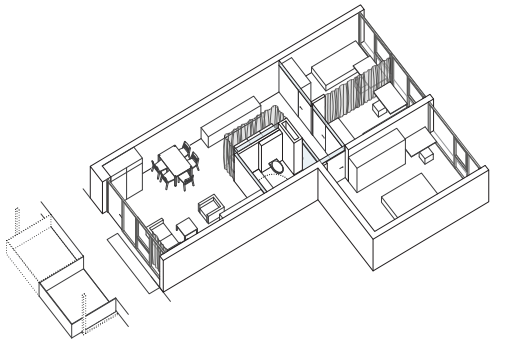


Paare

Familie mit 1 Kind

Familie mit 2 Kindern





Grundriss mit Möblierungsvorschlag,
Maßstab 1:200

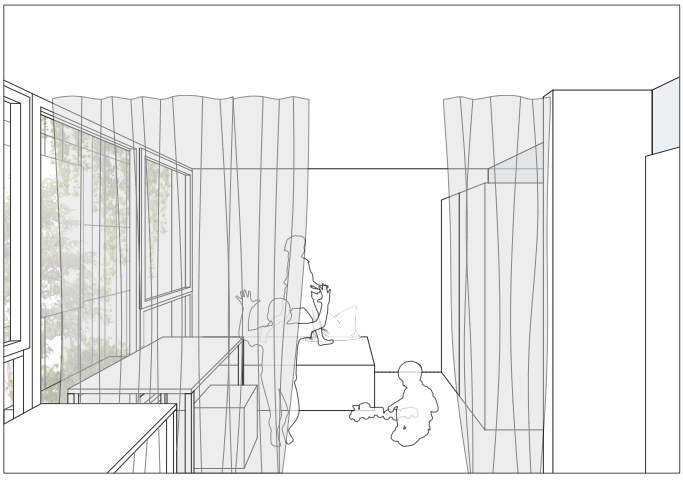
0 1 2 5m



Kücheneinheit mit Blick auf
den loftartigen Wohnbereich



Wohnraum als
kommunikative Zone

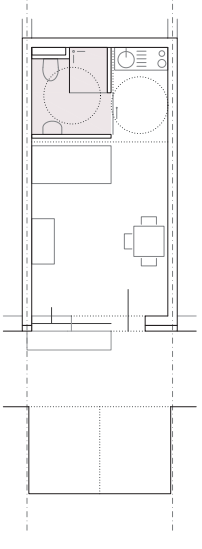


Individualzone,
Kinderzimmer, Trennung mit
Textilien / Schiebeelementen

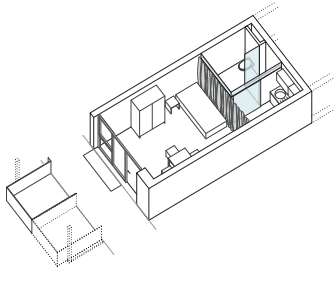
Wohnungstyp „Mikro“

Eine Kleinstwohnung mit rund 26 Quadratmetern, ähnlich einem Pensionszimmer oder den Ledigenwohnungen aus vergangener Zeit, bieten alleinstehenden Menschen mit geringen Haushaltsbudgets und wohnungslosen Menschen eine Langzeitunterkunft.
Alternativ können diese Wohneinheiten als Gästezimmer genutzt werden oder stehen als Schaltwohnungen für eine spätere Wohnungsvergrößerung zur Verfügung.

Singles, wohnungslose Menschen



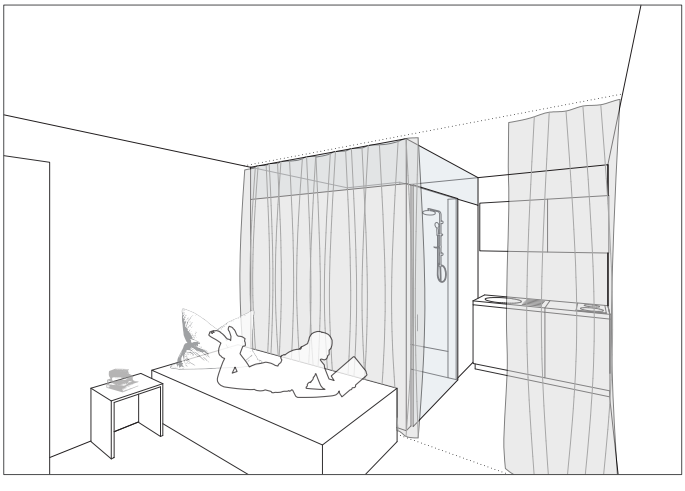
Grundriss mit Möblierungsvorschlag,
Maßstab 1:200



0 1 2 5m



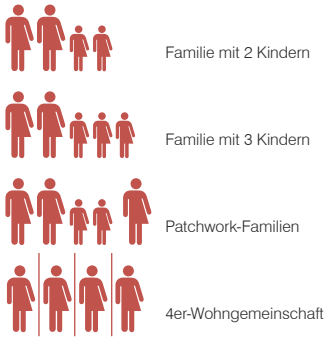
Eingangssituation der Einraumwohnung

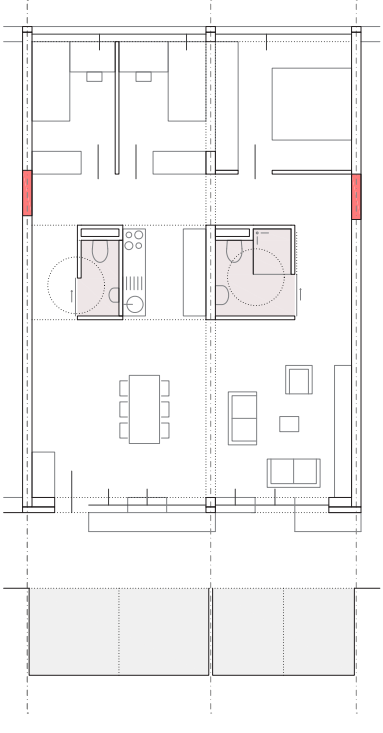


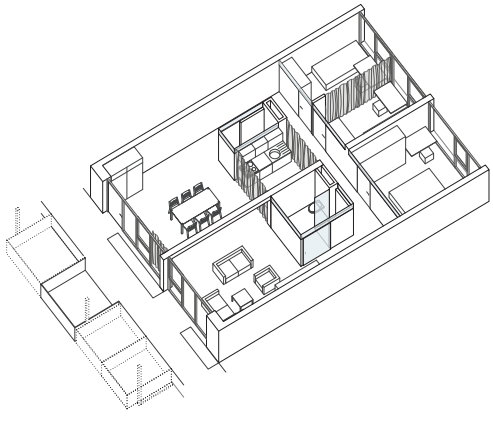
Sanitärbereich reduziert auf ein Minimum

Wohnungstyp „Multi“

Die gänzliche Kombination der beiden ersten Wohnungstypen bildet den Typ „Multi“. Mit insgesamt rund 97 Quadratmetern Wohnfläche versorgt er kinderreiche Familien und Wohngemeinschaften jeder Art. Zusätzlich bestünde auch die Möglichkeit einen Teil der Wohnung als separaten Wohnbereich mit eigener Nasszelle auszuführen. Das ermöglicht beispielsweise das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen in einem gemeinsamen Haushalt.





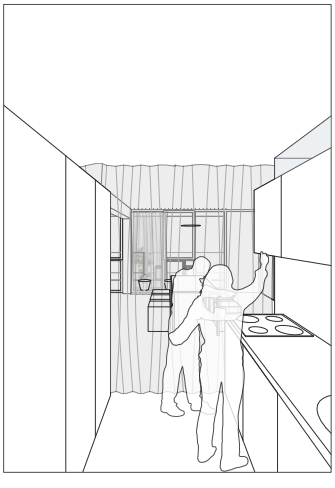


Grundriss mit Möblierungsvorschlag,
Maßstab 1:200

0 1 2 5m



Loftartige Raumstruktur -
offen und anpassungsfähig
für Veränderungen



Blick aus dem Küchenbereich,
Service-Zone



Wohnraum im Mittelpunkt
der Lebensgemeinschaft

Wohnungstyp „Vertikal“

Dieser Typ beruht auf dem System einer Maissonett-Wohnung und weist mit rund 109 Quadratmetern die größte Wohnfläche auf. Beide Geschoße könnten neben der wohnungsinternen Treppe auch barrierefrei über den Laubengang erschlossen werden. Die abgebildete Form ist nur eine Variation unter vielen mit einer Galerie im Obergeschoß. Je nach Ausgestaltung des zweiten Wohngeschoßes kann dieser Wohnungstyp Kleinfamilien bis Großfamilien mit 3 bis 4 Kindern beherbergen.



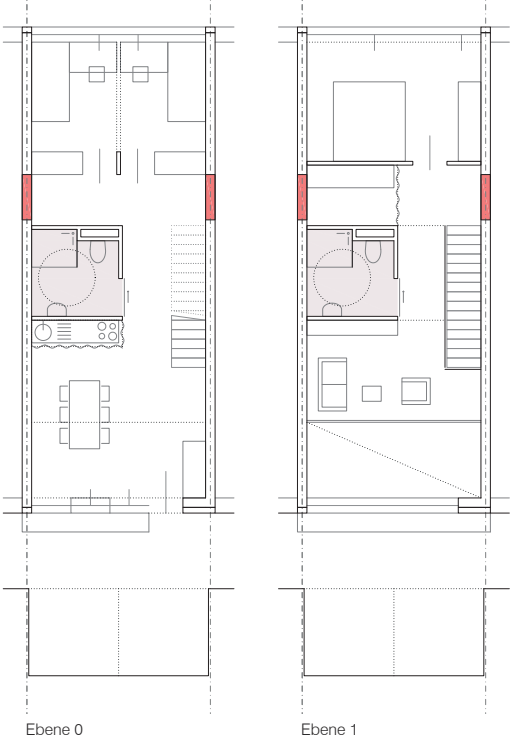
Familie mit 2 Kindern



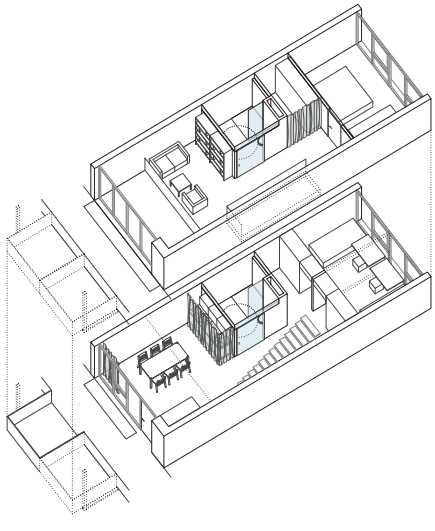
Familie mit 3 Kindern



Familien mit 3-4 Kindern

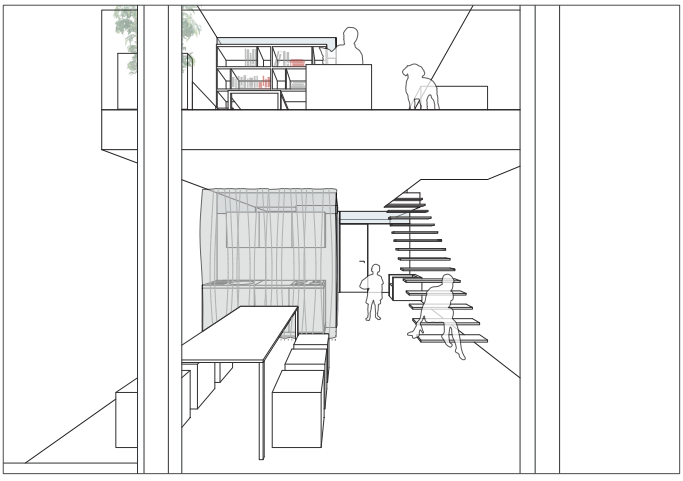


Ebene 0 Ebene 1

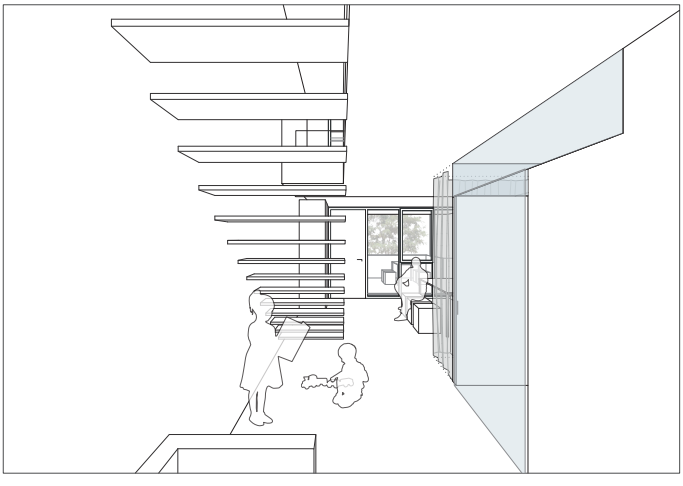


Grundriss Ebene 0 und 1 mit
Möblierungsvorschlag, Maßstab 1:200

0 1 2 5m



Zweigeschoßiger
Wohnraum der Gruppe,
vertikale Interaktion und
Kommunikation



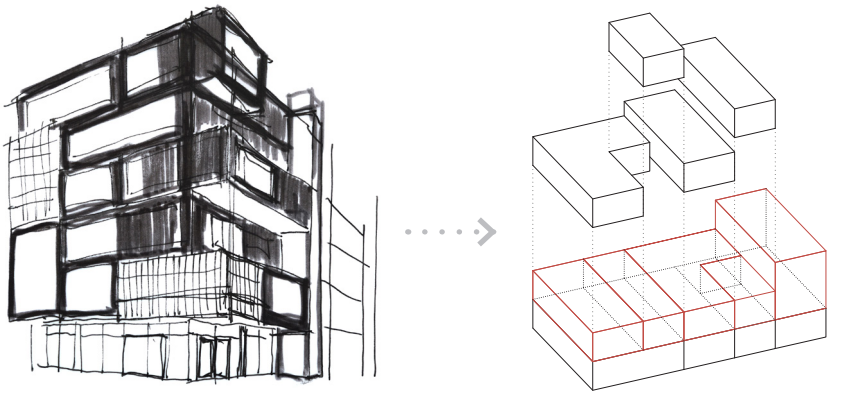
Der Gang wird zum
Wohnraum oder Spielfläche
der Kleinen



Blick auf den Galeriebereich,
der Wohnraum als Erlebnis

Kombinatorik von Wohnungen

Die bereits genannten Wohnungstypen sollten meiner Meinung nach ausreichen um eine Vielzahl an Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Die Tatsache der sich verändernden Lebensumstände erfordert dennoch neben offenen Grundrissen auch eine Anpassungsfähigkeit in der Wohnungsgröße selbst. Daher erlaubt das ausgefeilte Wohnungskonzept ein Zusammenlegen oder Teilen einzelner Wohneinheiten durch vordefinierte Wanddurchbrüche. Bei Verfügbarkeit einer benachbarten Wohneinheit kann dieser Wanddurchbruch kostensparend geöffnet werden wobei eine dem Platzbedürfnis entsprechende größere Wohneinheit entsteht. Alternativ könnte auch, ähnlich wie beim Wohnprojekt der Sargfabrik, ein Wohnungstausch mehr Flexibilität in der Wohnungsgröße schaffen.



Idee - flexible Stapelung von Wohnräumen

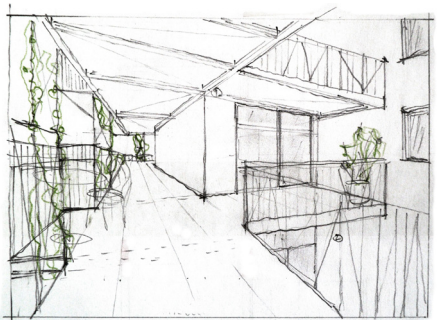
Umsetzung - flexible Stapelung von Wohnräumen
Vergrößerung der Wohnung durch Kombination untereinander möglich



Idee - flexible Stapelung von Wohnräumen

...Orte der Gemeinschaft

Erschließung zum Verweilen



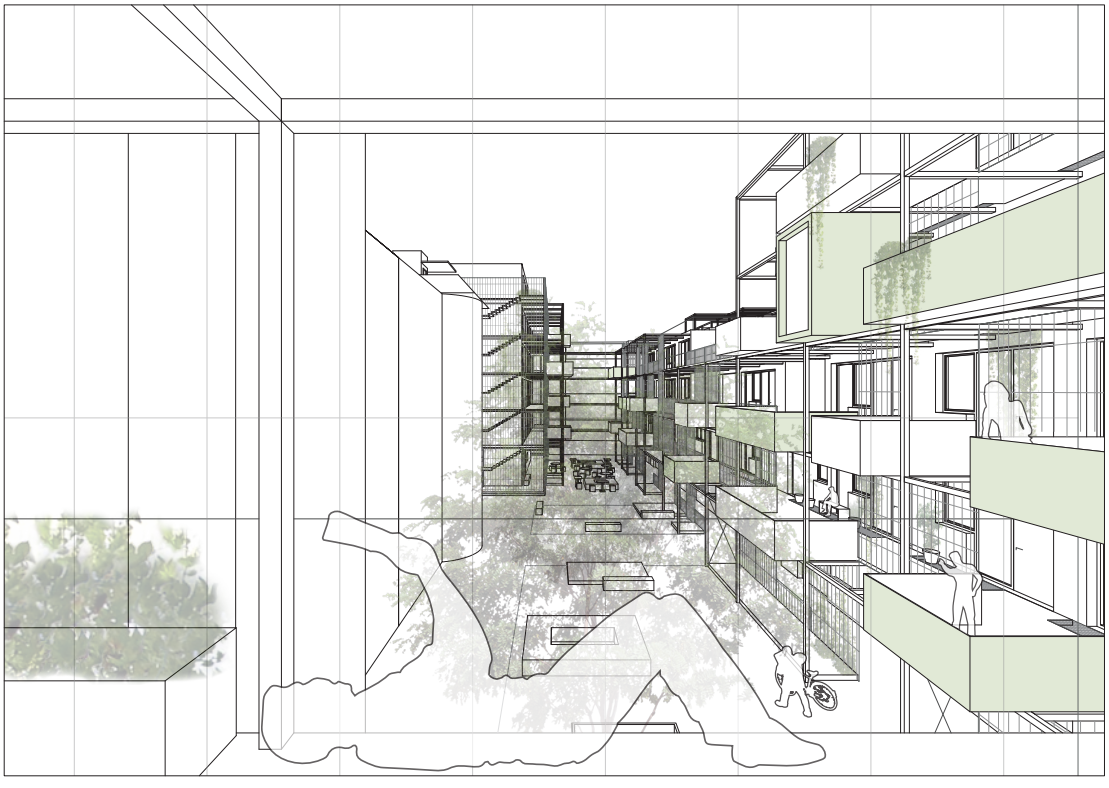
Entwurfsskizze
Erschließungskonzept

Die Erschließung nimmt einen beträchtlichen Wert der Baukosten eines Wohnbaus ein. Darum ist es meiner Meinung nach schade, wenn sie nur die reine Funktion des Erschließens von Wohnungen übernimmt – sie soll mehr leisten können. Der wesentliche Gedanke stützt sich dabei auf die Schaffung von Gangflächen mit Aufenthaltsqualität. Sie bietet dadurch ausgezeichnete Möglichkeiten zum Verweilen, fördert die Kommunikation und belebt somit weniger attraktive Gebäudezonen. Ich denke, die Kommunikation aller BewohnerInnen untereinander besitzt einen hohen essentiellen Stellenwert. Die Art wie einzelne Wohneinheiten erschlossen werden, kann das Zusammenleben begünstigen. Ich sehe die Erschließung durchaus auch als Erweiterung des Wohnraums.

Die einzelnen Wohnungen werden im Entwurf über einen bereits in der Prototyp-Entwicklung genannten Laubengang erschlossen. Zu diesem Zweck wird eine Tragkonstruktion in Skelettbauweise dem Baukörper vorgesetzt. Eine Laufplatte mit einer Gesamtbreite von 2 Metern schafft genügend Bewegungs- und Verweilflächen, wird sozusagen zur Gemeinschaftszone außerhalb der Wohnung.



Systemschnitt - mit
Erschließungskonstruktion



Erschließungssystem als Skellettbauweise, Gangfläche wird
zum Aufenthaltsbereich und ladet zum Verweilen ein

Die Gangfläche ist zusätzlich mit einem 50 Zentimeter breiten Schwellenbereich zum eigentlichen Wohnungseingang hin ausgestattet, der für Pflanzentröge und Sitzbänke genutzt werden kann. Dabei erhält die Laufplatte im Bereich der Schwelle einzelne mit einem Gitterrost versehene Aussparungen, durch die sogar mit den darunterliegenden NachbarInnen ein Sichtkontakt und eine Kommunikationsmöglichkeit bestehen.



Vertikale Erschließung - Treppe
mit Blick auf Verweilbereich

Freiraumkonzept

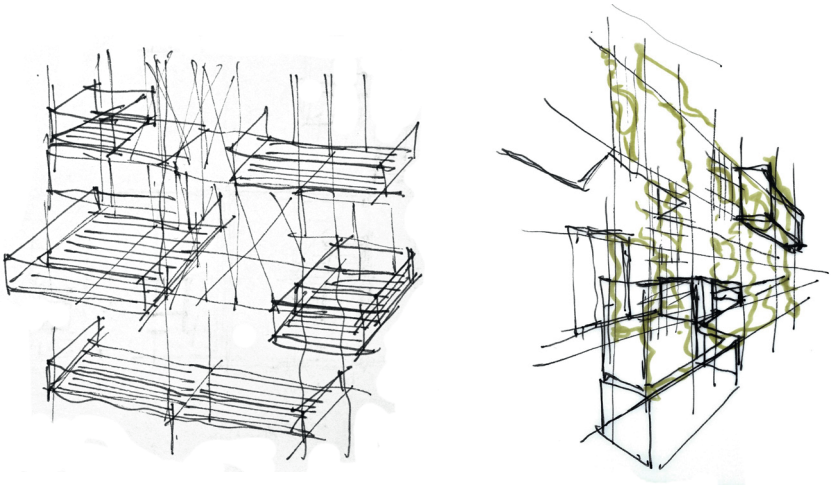
Balkone

Einerseits steht in dieser Masterarbeit die Schaffung erschwinglicher Wohnräume im Vordergrund, was mich dazu bringt, auf separate Balkonflächen zu verzichten. Die Kostenersparnis aufgrund des Entfalls von auskragenden Isokorb-Balkonen liegt laut Ergebnis meiner Berechnungen ähnlich dem der Erschließung. Andererseits tragen aber private Freibereiche erheblich zur Steigerung der Wohnqualität bei.

Die vorgesetzte Konstruktion des vorhin beschriebenen Laubenganges übernimmt nicht ausschließlich erschließende Funktion. Sie dient zusätzlich als Grundkonstruktion für den späteren Ausbau von privaten Balkonflächen. Der Vorteil der sich daraus ableitet: Die Kosten für die Herstellung der Erschließung decken zugleich die Kosten für die Grundkonstruktion der Freiflächen – zwei Funktionen zum Preis von einer. Die zukünftigen BewohnerInnen können somit selbst über die Notwendigkeit eines Balkons entscheiden und bei Bedarf nachträglich errichten lassen. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, anstelle einer Balkonbox eine Aufbewahrungs- bzw. Abstellbox anzubauen. Sie stellt den Ersatz zum fehlenden Kellerabteil dar.



Systemschnitt - Erschließungskonstruktion und Freibereiche



Grundüberlegungen über die
Aneignung von Balkonflächen

Eine Impression des gesamten Systems
- die Erweiterung des Wohnraums

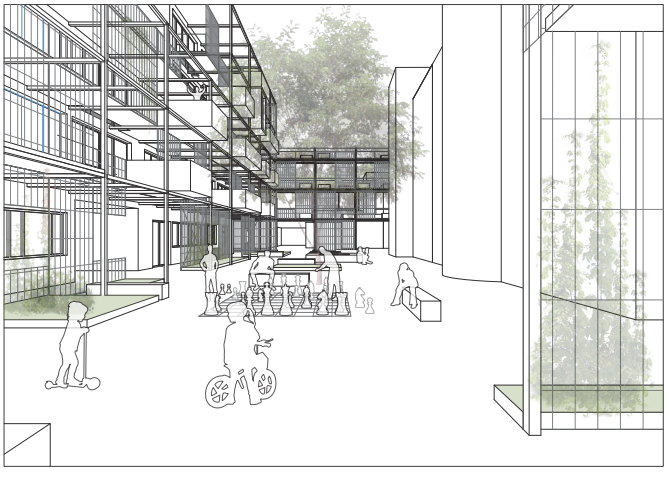


Höfe

Neben der Möglichkeit zur Aneignung von privaten Freibereichen stehen auch allgemein nutzbare Freiflächen zur Verfügung. Die sich aus der Zerschneidung der Baumassen ergebenden Freiflächen mit Hofcharakter sind mit verschiedensten Einrichtung wie Freiküchen, Pergolen, Spieleinrichtungen und Hochbeeten ausgestattet und sollen das Zusammenleben der Gemeinschaft fördern.



Zwischenraum - Hof im 1.OG
mit direktem Zugang zu den
Gemeinschaftsbereichen



Innenhof der Wohnanlage
mit einer Vielzahl an
Freizeitgestaltungsmöglichkeiten

Über den Dächern

Der Garten der Gemeinschaft – nach dem Konzept des „smart being“ – findet sich in Form von begrünten Dachflächen und Dachterrassen wieder. Hochbeete und Freiküchen laden zum gemeinsamen Garteln und Kochen ein und sorgen für einen regen Kontakt unter den BewohnerInnen. Unsere Kulturlandschaft erhält dadurch auch wieder einen Teil ihres Grünraums zurück.

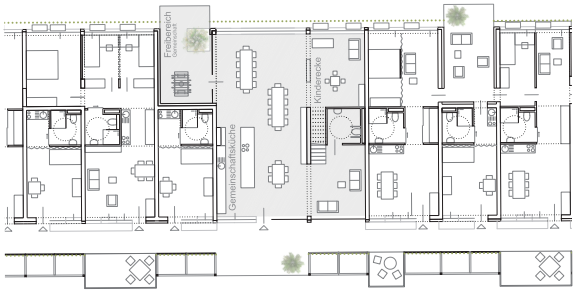


Der Dachgarten als Treffpunkt des gemeinsamen Garteln und Kochens

Gemeinschaftseinrichtungen

Einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens stellen die Gemeinschaftseinrichtungen dar. Das Wohnkonzept beinhaltet bereits erwähnte Einrichtungen wie eine große Gemeinschaftsküche mit Essbereich, eine separate Kinderspielecke, eine Bibliothek, einen Waschsalon, einen eigenen Fitness- bzw. Saunabereich, eine Werkstatt und einen Co-Workin Bereich der alternativ als Veranstaltungsräumlichkeit genutzt werden kann.

Die Schaffung eines gemeinschaftlichen Kerns im Zentrum des ersten Obergeschoßes der Wohnanlage als eine Art Gemeinschaftswohnung oder Wohnzimmer war mir ein wesentliches Anliegen und soll den gemeinschaftlichen Aspekt des Wohnkonzeptes nochmals unterstreichen.



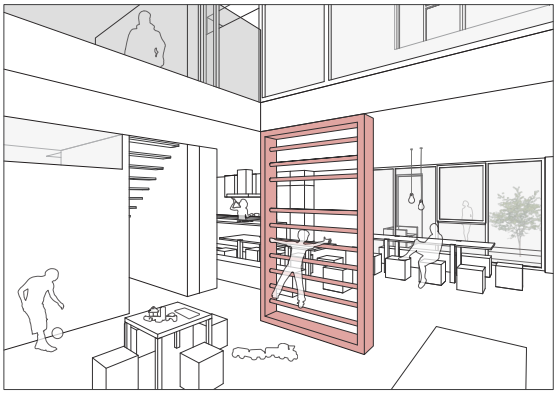
Ausschnitt 1.OG der Gemeinschaftsräume: Küche, Essbereich und Kinderspielecke



Ausschnitt 2.OG der Gemeinschaftsräume: Bibliothek und Freiraum - Hof



Große Gemeinschaftsküche
mit Essbereich als Kern der
Wohnanlage im 1.OG



Kinderspielecke im Sichtbereich
der Gemeinschaftsküche

Wie uns die Kostenrechnung der Tiefgarage zeigt, nimmt sie den bedeutendsten Anteil der Baukosten ein. Um auch auf die Maßnahme der Reduzierung um KFZ-Abstellplätze zu reagieren, möchte ich den BewohnerInnen ein alternatives Mobilitätskonzept durch Car-Sharing anbieten. Dazu sind zwei überdachte KFZ-Stellplätze in barrierefreier Ausführung im südlichen Teil der Erdgeschoßzone eingeplant. Wenn jedoch kein Bedarf an Stellplätzen besteht, können die Flächen als Abstellplatz für weitere Fahrräder genutzt werden.



Zwischenräume,
Blick auf die südliche
Baukörpertrennung und
Fassadenstruktur

Fassadenkonzept

Durch die bisher getroffenen Einsparungen im Konzept kann durchaus ein Extra in der Fassadengestaltung umgesetzt werden. Wie eine schützende Hülle soll ein an die Erschließungskonstruktion angebrachte Seil- und Metallgitterkonstruktion als Rank-Gerüst für eine frei wachsende Fassadenbegrünung dienen. Sie bietet einen wesentlichen Schutz vor Sonneneinwirkung, bringt große bauphysikalische Verbesserungen der Baukörper mit sich und dient gleichzeitig als Absturzsicherung im Laubengangbereich. Sie besitzt durchaus einen raumbildenden Charakter, wobei die Laubengangzone als eigenständiger geschlossener Bereich wahrgenommen wird. Die Bepflanzung erfolgt schließlich über eine bodengebundene Begrünung im Erdgeschoßbereich und über konventionelle Pflanzentröge in den vertikalen Ebenen der Baukörper.

Exkurs: Fassadenbegrünung
Zu unterscheiden sind zwei Arten von Fassadenbegrünungen: bodengebundene und fassadengebundene Begrünungssysteme. Als sehr günstig erweist sich das System der bodengebundenen Bepflanzung, da sie nur geringe Herstellungskosten und einen geringen Wartungsaufwand aufweisen. Fassadengebundene Begrünungssysteme werden aufgrund ihrer hohen Kosten und aufwendigen Herstellung nicht näher thematisiert.

Die Umsetzung bodengebundener Fassadenbegrünungen bringt viele Vorteile mit sich. Die bauphysikalische Wirkung von Fassaden kann merklich gesteigert werden: Sie bieten zwar keinen Wärmedämmeffekt in kalten Tagen, jedoch kann sehr wohl ein Kühleffekt festgestellt werden. Zudem wird das Gebäudeinnere geringeren Temperaturschwankungen ausgesetzt. Das Blattwerk schützt zusätzlich vor Schlagregen wobei die Fassaden mit weniger Feuchtigkeit zu kämpfen haben. Neben der Verbesserung der Bauphysik besitzen Fassadenbegrünungen auch klimatische und lufthygienische Wirkung. Eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine niedrigere Temperatur sorgen für ein angenehmes Klima. Nicht vergessen werden dürfen die ökologischen Vorteile für unsere Tierwelt – der vertikale Grünraum wird zum neuen Lebensraum vieler Insekten und Vögel.[170]

170 Vgl. FBB 2011, S.3f / ÖkoKauf Wien 2013, S.21f

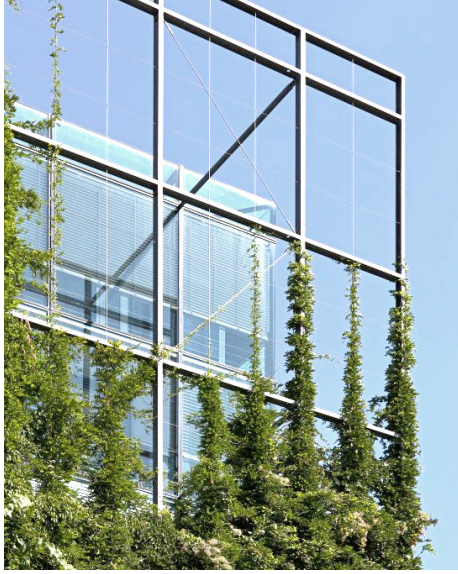


Abb. 71
Hotelplan in Glattbach,
Burckhardt+Partner AG



Abb. 72
MFO Park in Zürich, Burckhardt+Partner und
Raderschall Architekten



Abb. 73
Fassadenbegrünung am Paula-Modersohn-Platz



Systemdarstellung der Fassadenbegrünung

Vertikales Grün

Bei der Art der Bepflanzung wird zwischen Gerüstkletterer und Selbstklimmer unterschieden, wobei das Augenmerk auf erstere Pflanzenart gelegt wird. Als Bepflanzung kommen speziell ungiftige und pflegeleichte Pflanzen zum Einsatz um weitere Wartungskosten so gering als möglich zu halten. Anzudenken sind zum Beispiel Pflanzenarten wie Wilder Wein, Kletter-Hortensie, Clematis, Bierhopfen oder Akebie.[171]



Abb.74 - 77
Bepflanzungsmöglichkeiten
(v.l.n.r.) Hortensie, Wilder
Wein, Bierhopfen, Akebie

171 Vgl. Ebda, S.8 / Ebda, S.26f



bodengebundenes Begrünungssystem
Arkadengang Erdgeschoßzone,
Erschließungsbereich der sozialen und
gemeinschaftlichen Einrichtungen

Integration in das Stadtbild

Als höchst beeindruckend und abwechslungsreich zeichnen sich die einzelnen Fassaden des Objektes ab, wenn man bedenkt, dass je nach Jahreszeit ein neues Farbenspiel der Fassadenbepflanzung entsteht und die verstreichenden Monate in der Fassade abgelesen werden können. In gewisser Weise spiegelt die Fassadenbegrünung Salzburgs Grünraum wieder.



Impressionen









Standpunkt Emil-Kofler-Gasse
Blick auf die bauliche Verbindung
und auf den Innenhof

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist erkennbar, dass die Hauptprobleme zur Schaffung erschwinglicher Wohnräume neben einer mangelnden politischen Umsetzung auch in den strengen Vorschriften der Gesetze, Richtlinien und Normen zu suchen sind. Hier besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf. Erleichterungen bei der Herstellung von Wohnräumen bringen mehr Flexibilität in die Wohnraumgestaltung. Eine neue Sonderregelung für die Umsetzung von speziellen Wohnformen, die explizit das Gemeinwohl unterstützt, könnte zur Verbesserung der Wohnungsmisere beitragen. Letztendlich geht es in der Wohnraumschaffung meiner Meinung nach in erster Linie um die Deckung des Wohnbedürfnisses.

…dringendes politisches Handeln hinsichtlich einer größeren Freiheit im Wohnungsbau

Meine Interpretation eines leistbaren Wohnbaus beruht auf einer Reduzierung des Standards. Das erlaubt zum einen eine günstigere Herstellung von Wohnungen. Zum anderen investiere ich einen Teil der gewonnenen Kostenersparnis in das Gemeinschaftsleben der Menschen. Mir geht es vor allem darum, die Wohnqualität zu steigern aber auch ein Umdenken der BewohnerInnen selbst einzuleiten – es zu wagen, sich auf neue Wohnformen verstärkt einzulassen, das Leben mehr in einer Gemeinschaft zu bewältigen, um sich gegenseitig zu ergänzen.

…Fokus auf Standardreduktion, Funktionsauslagerung und Förderung der Gemeinschaft

Die Thematik rund um Wohnungslosigkeit wird in Salzburg beziehungsweise in Österreich politisch definitiv zu wenig behandelt. Die Zahl an Einrichtungen und Dauerwohnprojekten ist in Salzburg im Vergleich zu Wien sehr bescheiden. Darum stellt die Versorgung von wohnungslosen Menschen mit Wohnraum in dieser Arbeit einen wesentlichen Aspekt dar. Ihnen soll die Möglichkeit einer erschwinglichen Dauerwohnung mittels Mikrowohnungen (Kleinstwohnungen oder Ledigenwohnungen) geboten werden. In der Kombination mit einem gut durchmischten Wohnungsangebot für die verschiedensten Haushaltsformen kann ein verstärkter Integrationsprozess stattfinden. Allgemein betrachtet wäre auch in den zukünftigen Wohnprojekten der Gemeinnützigen eine entsprechende Anzahl an Kleinstwohnungen für finanziell schwache und wohnungslose Menschen anzudenken.

…„echter“ Wohnraum für finanziell schwache Menschen

Der aus der vorangegangenen Kostenbewertung entwickelte Entwurf zeigt eine Möglichkeit wie Wohnen mit einem reduzierten Wohnungsstandard aussehen könnte. Das Projekt beinhaltet in seinen Grundzügen alle wesentlichen Funktionen für ein qualitätsvolles Wohnen und bietet darüber hinaus sogar noch mehr an, als viele konventionelle Wohnbauprojekte. Die Wohnungen besitzen aufgrund ihrer offenen und freien Grundrissgestaltung eine perfekte Grundlage für die verschiedensten Lebensumstände, können zudem auf Veränderungen reagieren und schaffen ein kommunikatives Zusammenleben zwischen den BewohnerInnen.

…freie Wohnungsgestaltung und Anpassungsfähigkeit

Unabhängig von der Zielgruppe, ist dieses Wohnkonzept hinsichtlich seiner Funktionstauglichkeit beliebig anwendbar. Eine Umsetzung vergleichbarer Projekte wäre speziell durch Gemeinnützige Vereinigungen, Baugruppen und Vereine denkbar.

Alternatives Wohnen, bei dem nicht auf großem Fuß gewohnt wird und sich der Standard auf das Wesentliche – dem Grundbedürfnis Wohnen und einem harmonischen Zusammen(er)leben – beschränkt, sind die Grundansätze dieses Projektes.

Anhang

Anforderungen und Kostenbewertungen

3.Tiefgarage

3.1 Tiefgarage

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Verpflichtung zur Herstellung von KFZ-Abstellplätzen im Freien oder in Garagen;

Stellplatzgröße: 2,50 x 5,00 m = 12,50 m² (ohne Erschließung);
Stellplatzschlüssel: 1,2 Stellpl. je Wohneinheit;

Mind. 1 Stellpl. je begonnene 30 Wohneinheiten - barrierefreie Ausführung;

Ausnahmen: KFZ- Abstellplätze nicht ökonomisch, Parkmöglichkeiten innerhalb 300 m Fußweg auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf Dauer verfügbar;

Ausgleichsabgabe: 150 € / m² bei Flächenbedarf 25 m² / Stellplatz, max. 15.000 € / Stellplatz;

OIB RL

Keine geregelte Verpflichtung zu Herstellung von Stellplätzen;

Dimensionierung der Stellplätze und Fahrgassen abhängig nach der Art und Anordnung der Kraftfahrzeuge;

Einhaltung der Mindestwerte gemäß OIB-RL 4 Tabelle 2;

WBF SBG

Gefördert werden Kosten für die Errichtung von Einstellplätzen,

Garagen für KFZ, Mobilitätskonzepte (Carsharingmodell, …)

Höhe der Förderung: 10 Pkt, Carports 5 Pkt (Zuschlagpunkte laut WBF SBG)

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.22, §§ 39b, 39c
OIB-Richtlinie 4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, 2016, S.8, Punkt 2.10
WBF-V 2016. Anlage B, S.21

2016

3.2a Tiefgarage - 1,2 Stpl./WE

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Tiefgaragenstellplatz Flächenbedarf gesamt in m²	22,0 m²		
Größe 5,0 x 2,5 m	*12,5 m²*		
Erforderl. Erschließung 2,5 x 3,0 m (= 1/2 Fahrgasse)	*7,5 m²*		
Reserve 10% (für Stützen, Installationen, etc.)	*2,0 m²*		
Stellplatzschlüssel lt. Bauordnung	1,2 Stpl./WE	75 Stpl.	
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf Stellplätze (Faktor 0,75)	1660,2 m²		
BRUTTO Flächenbedarf Stellplätze (Faktor 1)	2213,6 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten Tiefgarage			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		650,00 €/m²	
Bauwerkskosten Tiefgarage (gerundet)			**1.438.872,00 €**
Kosten für m² / WNF			**382,00 €/m²**
Ein Fundament wird dennoch gebraucht			
Abzug für Fundament bei Entfall der TG	2213,6 m²		
Baugrube (m³ / BGI)	1770,9 m²	31,00 €/m³	54.899,00 €
Gründung (m² / GRF)	2213,6 m²	177,00 €/m²	391.816,00 €
sonstige Baukonstruktionen (m² / BGF)	2213,6 m²	33,00 €/m²	73.051,00 €
Bauwerkskosten Fundament			**519.766,00 €**
Kosten für m² / WNF			**138,00 €/m²**
Mehrkosten für den Bau der Tiefgarage			
Kosten für m² / WNF Tiefgarage			382,00 €/m²
Kosten für m² / WNF Fundament			138,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**244,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten Tiefgarage			244,00 €/m³
Mehrkosten für Bau von TG in %			**13,60 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

3.2b Tiefgarage - 1,0 Stpl./WE

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Tiefgaragenstellplatz Flächenbedarf gesamt in m²	22,0 m²		
Größe 5,0 x 2,5 m	*12,5 m²*		
Erforderl. Erschließung 2,5 x 3,0 m (= 1/2 Fahrgasse)	*7,5 m²*		
Reserve 10% (für Stützen, Installationen, etc.)	*2,0 m²*		
Stellplatzschlüssel lt. Bauordnung	1,0 Stpl./WE	63 Stpl.	
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf Stellplätze (Faktor 0,75)	1383,5 m²		
BRUTTO Flächenbedarf Stellplätze (Faktor 1)	1844,7 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten Tiefgarage			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		650,00 €/m²	
Bauwerkskosten Tiefgarage (gerundet)			**1.199.060,00 €**
Kosten für m² / WNF			**318,00 €/m²**
Ein Fundament wird dennoch gebraucht			
Abzug für Fundament bei Entfall der TG	1844,7 m²		
Baugrube (m³ / BGI)	1475,8 m²	31,00 €/m³	45.749,00 €
Gründung (m² / GRF)	1844,7 m²	177,00 €/m²	326.514,00 €
sonstige Baukonstruktionen (m² / BGF)	1844,7 m²	33,00 €/m²	60.876,00 €
Bauwerkskosten Fundament			**433.139,00 €**
Kosten für m² / WNF			**115,00 €/m²**
Mehrkosten für den Bau der Tiefgarage			
Kosten für m² / WNF Tiefgarage			318,00 €/m²
Kosten für m² / WNF Fundament			115,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**203,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten Tiefgarage			203,00 €/m³
Mehrkosten für Bau von TG in %			**11,30 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

4.Erschließung

4.1 Erschließung (Gänge, Treppen)

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Fluchtweglänge max. 40m bis zu einem brandbeständigen Stiegenhaus;

Stiegen sind vom untersten Geschoß bis zum Dachboden herzustellen;

Stiegen und Gänge als Hauptverdingungswege müssen eine Durchgangsbreite von mind. 1,20m besitzen, Durchgangshöhe mind. 2,25m;

Nebenstiegen müssen mind. 1,00m breit sein, Durchgangshöhe mind. 2,10m;

Steigungsverhältnis Hauptstiegen Trittstufe mind. 27cm und Setzstufe max. 18cm;

Nebenstiegen mind. 27cm max. 20cm;
…

OIB RL

Hauptgänge und Haupttreppen Durchgangsbreite mind. 1,20m (Steigung 18/27);

Wohnungstreppen Durchgangsbreite mind. 0,90m (Steigung 20/24);

Nebentreppen 0,60m (Steigung 21/21); Durchgangshöhen bei Treppen mind. 2,10m;

Barrierefreie Wohngebäude sind Türen mit Durchgangslichte von mind. 90cm auszuführen;

Haupttreppen nach max. 20 Stufen - Podest erforderlich;
…

WBF SBG

Barrierefreiheit ist nicht zwingend vorgeschrieben;

Wird neben dem Grundbetrag der Förderung zusätzlich um Zuschläge angesucht, so muss das gesamte Gebäude und alle Wohnungen Barrierefreiheit aufweisen;

Die gilt auch für Verkehrswege zwischen KFZ-Stellplatz und Hauseingang als auch für Balkone und Terrassen; Rampen max. 6% Gefälle, in Sonderfällen max. 8% Gefälle;

Bauvereinigungen nach dem WGG sind zur barrierefreien Ausführung der Bauten verpflichtet;
…

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.8, § 14
OIB-Richtlinie 4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, 2015, S.5f, Punkt 2.4,3.2
WBF-V 2016. Richtlinie Barrierefreiheit, Stand 01.04.2016, S.1f
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG 2016, § 2 Z 2

2016

4.2a Erschließung (Laubengang - 1,2 m Gangbreite)

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten - Ø (WE)	60,0 m²	63 WE	
Geschoßanzahl (G) - ein Beispiel	4,0 G	63 WE	
Wohnungen je Geschoß - 5m Rasterabstand	1,0 G	15 WE	
Erschließung 15 WE bei Rasterbreite von zB. 5m			
Ermittlung des Flächenbedarf - Gang je Geschoß			
Bedarf in m² / Geschoß	90,0 m²		
Laubenganglänge je Wohneinheit / Gesamt	5,0 m		
Laubengangbreite gemäß OIB	1,2 m		
Ermittlung Fläche und Kosten für Bauteil -Treppe			
Bedarf in m² je Treppe	8,5 m²		
Treppenbreite	*1,2 m*		
Ausführung - 2 läufig mit Podest, Tiefe lt. OIB	*1,2 m*		
Setzstufe - Steigungsverhältnis 18/27 cm	*0,18 m*		
Trittstufe - Steigungsverhältnis 18/27 cm	*0,27 m*		
Geschoßhöhe	*3,1 m*		
Anzahl der Steigungen	*17 Stg*		
Kosten je m² Treppenfläche lt. BKI 2013		280,00 €/m²	
Kosten je Treppe			**2.368,80 €**
Gesamtbedarf - Gangflächen und Treppen			
Flächenbedarf Laubengang für 4G	360,0 m²		
Treppenanzahl je Geschoß	1 Stk.		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF Laubengang		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten Laubengang für 4G			316.800,00 €
Bauwerkskosten Treppen für 4G			7.106,40 €
Kosten für m² / WNF			**86,00 €/m²**
Mehrkosten bei einer Erhöhung der Gangbreite			
Kosten für m² / WNF Laubengang 1,2 m Breite			86,00 €/m²
Kosten für m² / WNF Laubengang 2,0 m Breite			142,00 €/m²
Kostenersparnis in € / m² WNF			**-56,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Kostenersparnis in € / m² WNF			-56,00 €/m²
Kostenersparnis in %			**-4,00 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

4.2b Erschließung (Laubengang - 2,0 m Gangbreite)

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten - Ø (WE)	60,0 m²	63 WE	
Geschoßanzahl (G) - ein Beispiel	4,0 G	63 WE	
Wohnungen je Geschoß - 5m Rasterabstand	1,0 G	15 WE	
Erschließung 15 WE bei Rasterbreite von zB. 5m und Wohnungstiefe			
Ermittlung des Flächenbedarf - Gang je Geschoß			
Bedarf in m² / Geschoß	150,0 m²		
Laubenganglänge je Wohneinheit / Gesamt	5,0 m		
Laubengangbreite - Erhöhung auf 2 Meter	2,0 m		
Ermittlung Fläche und Kosten für Bauteil -Treppe			
Bedarf in m² je Treppe	8,5 m²		
Treppenbreite	*1,2 m*		
Ausführung - 2 läufig mit Podest, Tiefe lt. OIB	*1,2 m*		
Setzstufe - Steigungsverhältnis 18/27 cm	*0,18 m*		
Trittstufe - Steigungsverhältnis 18/27 cm	*0,27 m*		
Geschoßhöhe	*3,1 m*		
Anzahl der Steigungen	*17 Stg*		
Kosten je m² Treppenfläche lt. BKI 2013		280,00 €/m²	
Kosten je Treppe			**2.368,80 €**
Gesamtbedarf - Gangflächen und Treppen			
Flächenbedarf Laubengang für 4G	600,0 m²		
Treppenanzahl je Geschoß	1 Stk.		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF Laubengang		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten Laubengang für 4G			528.000,00 €
Bauwerkskosten Treppen für 4G			7.106,40 €
Kosten für m² / WNF			**142,00 €/m²**
Mehrkosten bei einer Erhöhung der Gangbreite			
Kosten für m² / WNF Laubengang 2,0 m Breite			142,00 €/m²
Kosten für m² / WNF Laubengang 1,2 m Breite			86,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**56,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			56,00 €/m²
Mehrkosten in %			**4,00 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

5.Lift

5.1 Lift

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Bei Bauten mit mehr als vier Vollgeschoßen ist ein Lift erforderlich;

Erschließung von Erdgeschoß bis zum vorletzten Geschoß;

Größe richtet sich nach der zu befördernden Personenzahl;

OIB RL

Bei Erfordernis von Personenaufzügen müssen alle Geschoße als auch Keller- und Garagengeschoße miteinander verbunden werden;

Bei mehrgeschoßigen Wohnungen muss der Wohnungseingang angefahren werden können;

Fahrkorbgrundfläche Abmessungen mind. 1,10 x 1,40 m; Türlichte mind. 90cm;

Bei Fluchtniveau > 22 m muss mind. eine Fahrkorbgrundfläche der Liftanlagen 1,10 x 2,10 m betragen;

Bei Fluchtniveau > 32 m werden zwei Lifte mit diesen Abmessungen nötig;

WBF SBG

Gemäß Richtlinie "Barrierefreiheit" - Personenlift für Gebäude ab zehn Wohneinheiten und mindestens drei oberirdischen Geschoßen erforderlich;

Kabinengröße 1,10 x 1,40m; Türlichte mind. 90cm;

Zwingendes Erfordernis eines Personenliftes bei Betreutem Wohnen;

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.20, § 37
OIB-Richtlinie 4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, 2016, S.5, Punkt 2.3
WBF-V 2016. Richtlinie Barrierefreiheit, Stand 01.04.2016, S.1f

2016

5.2 Lift

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Liftanlage für Flächenbedarf gesamt in m²	5031,0 m²		
Beurteilung der Kosten für Liftanlagen anhand BKI			
BGF Flächenbedarf gesamt in m²	5031,0 m²		
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013 - Minimum		17,00 €/m²	85.528,00 €
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013 - im Durchschnitt		33,00 €/m²	**166.024,00 €**
Bauwerkskosten Liftanlage - Mittelwert			125.776,00 €
Vergleich - Kostenermittlung anhand Haltestellen			
Geschoßanzahl (G) - ein Beispiel	4,0 G	63 WE	
Wohnungen je Geschoß - 5m Rasterabstand	1,0 G	15 WE	
bei einer Rasterbreite von zB. 5m und Wohnungstiefe von 10m werden unter	3,0 Stk.		
der Berücksichtigung der OIB RL (2 Lifte innerhalb 32m Fluchtwegniveau)			
3 Liftanlagen benötigt			
Haltestellen gesamt	12,0 Stk.		
Kosten je Haltestelle		8500,00 €	
Bauwerkskosten Liftanlage (gerundet)			**102.000,00 €**
Mehrkosten für die Errichtung von Liftanlagen			
WNF gesamt in m²	3773,3 m²		
Kosten für m² / WNF			**45,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			45,00 €/m²
Mehrkosten in %			**2,50 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.149

6.Schutzraum

6.1 Schutzraum

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Bei Gebäuden die vorwiegend als Aufenthaltsbereich genutzt werden, sind Schutzräume erforderlich ;
in ausreichender Größe;
die Schutzraumverordnung des Landes Salzburg definiert die wesentlichen Bezugsgrößen;
…

OIB RL

Keine speziellen Anforderungen an Schutzräume bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Schutzräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, § 26
Salzburger Schutzraumverordnung, Fassung vom 15.05.2016, § 6

2016

6.2 Schutzraum

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Schutzraum - Raumbedarf gesamt	**46,0 m²**		
Berechnung nach Salzburger Schutzraumverordnung			
Schutzraum-Bodenfläche:	**36,0 m²**		
Schutzraum - 25 bis 60 Personen (Grundschutzraum)		60 Pers.	
Bodenfläche je Person	0,6 m²		
Zusatzflächen bei 25-60 Personen - Verdoppelung:	**10,0 m²**	2 x	
- Belüfter und Bedienung	1,5 m²		
- WC/Trockenabort	1,0 m²		
- Waschgelegenheit	1,0 m²		
- Vorraum	1,5 m²		
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf (Faktor 0,75)	46,0 m²		
BRUTTO Flächenbedarf (Faktor 1)	61,3 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**53.974,00 €**
Kosten je m² / WNF			**15,00 €/m²**
Mehrkosten für die Errichtung - Schutzraum			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**15,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**0,90 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.480

BauTG: § 26

7.Waschküche

7.1 Waschküche

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG	OIB RL	WBF SBG
Bei Bauten über fünf Wohneinheiten ist eine Waschgelegenheit vorzusehen; in ausreichender Größe; …	Keine speziellen Anforderungen an Fahrradräume bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener; …	Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Fahrradräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener; …

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.12, § 25 (3)

2016

7.2 Waschküche

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Waschmaschinen Bedarf - Berechnung nach Neufert			
o 1 Haushalt je 3kg Wäsche / Person und Woche		3 kg	
o Personen je 60m² Wohnung (z.B. 2-3 Personen)		2,5 Pers.	
o Bewohner im Objekt		157 Pers.	
o Wäschemenge / Woche		472 kg	
o Waschgänge je Woche (6 Tage x 5 Waschg.)		30 Waschg.	
o Waschmenge/Waschgang		16 kg	
o Waschmaschinen bei Kapazität 5kg/WM		4 WM	
o Extra Wäschetrockner		2 TR	
o Waschmaschine Industrie für große Sachen		1 WM	
Waschküche Raumbedarf in m²	12,3 m²		
Geräte Platzbedarf in m²	1,8 m²		
o 0,65 x 1,50m + Standfläche 0,65 x 1,20m			
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf (Faktor 0,75)	12,3 m²		
BRUTTO Flächenbedarf (Faktor 1)	16,4 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**14.456,00 €**
Kosten je m² / WNF			**4,00 €/m²**
Mehrkosten für die Errichtung einer Waschküche			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**4,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**0,30 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.480

BauTG: § 25 (3) ; neufert: Hauswirtschaftsräume

8. Trockenraum

8.1 Trockenraum

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Bei Bauten über fünf Wohneinheiten ist eine Trocknungsgelegenheit vorzusehen;

in ausreichender Größe;
…

OIB RL

Keine speziellen Anforderungen an Fahrradräume bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Fahrradräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

Literaturhinweis
BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.12, § 25 (3)

2016

8.2 Trockenraum

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Trockenraum Flächenbedarf in m² je WE	1,0 m²		
in entsprechender Größe, z.B. 1,0m² je WE			
(entspricht ca. einem kleinem Wäscheständer)			
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf (Faktor 0,75)	62,9 m²		
BRUTTO Flächenbedarf (Faktor 1)	83,9 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**73.789,00 €**
Kosten je m² / WNF			**20,00 €/m²**
Mehrkosten für den Trockenraum			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**20,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**1,20 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.480

9.Kinderwagenraum

9.1 Kinderwagenraum

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Bei Bauten über fünf Wohneinheiten ist ein Abstellraum für Kinderwägen als auch Krankenfahrstühle vorzusehen;

in ausreichender Größe;
…

OIB RL

Keine speziellen Anforderungen an Fahrradräume bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Fahrradräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.12, § 25 (1)

2016

9.2 Kinderwagenraum

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Kinderwagen Flächenbedarf in m²	0,9 m²		
Kinderwagenabstellflächen nach Bedarf	1,0 KiWa./WE	63 Stpl.	
in ausreichender Anzahl (z.B. 1 Kinderwagen / WE)			
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf (Faktor 0,75)	56,6 m²		
BRUTTO Flächenbedarf (Faktor 1)	75,5 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**66.410,00 €**
Kosten je m² / WNF			**18,00 €/m²**
Mehrkosten für den Kinderwagenraum			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**18,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**1,00 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.480

10.Fahrradraum

10.1 Fahrradraum

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Bei Bauten über fünf Wohneinheiten ist ein Abstellraum oder eine überdachte Abstellfläche im Freien für Fahrräder vorzusehen;

Stellplatzschlüssel: 2 Fahrräder je WE

OIB RL

Keine speziellen Anforderungen an Fahrradräume bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Fahrradräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

Literaturhinweis
BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.12, § 25

2016

10.2 Fahrradraum

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Fahrrad Flächenbedarf in m²	1,5 m²		
Fahrrad Stellplatzschlüssel lt. Bauordnung	2,0 Stpl./WE	126 Stpl.	
(2 Fahrräder / WE)			
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf Fahrradraum (Faktor 0,75)	188,7 m²		
BRUTTO Flächenbedarf Fahrradraum (Faktor 1)	251,6 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten Fahrradraum			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		650,00 €/m²	
Bauwerkskosten Fahrradraum (gerundet)			**163.509,00 €**
Kosten für Fahrradraum je m² / WNF			**44,00 €/m²**
Mehrkosten für Integration eines Fahrradraumes			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**44,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**2,50 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

11.Keller

11.1 Keller

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Keine spezifische Verpflichtung zur Errichtung von Kellerräumen bei Wohnbauten;

ausgenommen sind Hochhäuser (siehe Sondervorschriften für Hochhäuser);

Kellerräume müssen vom Stiegenhaus mittels Türen getrennt sein;

Direkter Zugang ins Freie erforderlich;

selbstschließend, brandbeständige Türen;
…

OIB RL

Neben Anforderungen des Brand- und Schallschutzes können aus der OIB keine spezifischen Verpflichtungen zur Errichtung von Kellerräumen entnommen werden;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Kellerräumen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;

Kellerräume werden nicht zur förderbaren Wohnnutzfläche gezählt;
…

Literaturhinweis
BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.27, §§ 14,43,47
S.WFG 2016. Landesgesetzblatt, Fassung vom 20.02.2016, S.4, § 5

2016

11.2 Keller

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Kellerabteil Flächenbedarf gesamt in m² zB.	8,0 m²		
Kellerräume je Wohneinheit	1,0 KR/WE	63 KR	
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
NETTO Flächenbedarf Kelleräume (Faktor 0,75)	503,1 m²		
BRUTTO Flächenbedarf Kellerräume (Faktor 1)	670,8 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten Kellergeschoß			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		650,00 €/m²	
Bauwerkskosten Kellergeschoß (gerundet)			**436.022,00 €**
Kosten für den Keller je m² / WNF			**116,00 €/m²**
Ein Fundament wird dennoch gebraucht			
Abzug für Fundament bei Entfall des Kellers	670,8 m²		
Baugrube (m³ / BGI)	536,6 m²	31,00 €/m³	16.636,00 €
Gründung (m² / GRF)	670,8 m²	177,00 €/m²	118.733,00 €
sonstige Baukonstruktionen (m² / BGF)	670,8 m²	33,00 €/m²	22.137,00 €
Bauwerkskosten Fundament			**157.506,00 €**
Kosten für m² / WNF			**42,00 €/m²**
Mehrkosten für den Bau des Kellers			
Kosten für m² / WNF Keller			116,00 €/m²
Kosten für m² / WNF Fundament			42,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**74,00 €/m²**
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten Keller			74,00 €/m³
Mehrkosten für Bau des Kellers in %			**5,00 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.670

16.Freiflächen

16.1 Freiflächen (Balkon/Loggia/Terrasse)

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

keine speziellen Anforderungen oder Verpflichtungen zur Herstellung von Freiflächen wie Balkone oder Loggias;
…

OIB RL

keine speziellen Anforderungen oder Verpflichtungen zur Herstellung von Freiflächen wie Balkone oder Loggias;
…

WBF SBG

keine speziellen Anforderungen oder Verpflichtungen zur Herstellung von Freiflächen wie Balkone oder Loggias;

Balkone, Loggias und Terrassen werden nicht zur förderbaren Wohnnutzfläche gezählt;
…

Literaturhinweis
Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2016, § 5 (1)

2016

16.2 Freiflächen (Balkon auskragend)



Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Bewertung der Kosten für einen Balkon			
Balkonfläche in m² (z.B. 1,6 m x 5,0 m)	**8,0 m²**		
Deckenkonstruktion im Gefälle d=18-20cm		115,00 €/m³	920,00 €
Isokorbanschluss (1 Isokorb = 100cm)	*5,0 m*	Ø 330,00 €/Stk.	1.650,00 €
Deckenbelag (zb. Holzbohlen auf Trockenestrich, Abdichtung)		130,00 €/m³	1.040,00 €
Stahlsprossengeländer H= 100cm	*8,2 m²*	240,00 €/m³	1.968,00 €
Kosten je Balkon mit 8 m² Nutzfläche			5.578,00 €
Beurteilung der Bauwerkskosten Balkon			
Kosten je Balkon mit 8 m² Nutzfläche		5578,00 €/m²	
Bauwerkskosten Balkone (gerundet)			**350.787,87 €**
Kosten für m² / WNF			**93,00 €/m²**
Mehrkosten für die Ausführung mit Balkonen			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**93,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**5,20 %**

Literaturhinweis

BKI: Baukosten Bauelemente. Statistische kostenkennwerte 2013_s.148-149,275,277,479f

Schoeck: Isokörbe - Preisliste:
https://www.schoeck.at/upload/documents/flashbook/de_at/all_products/preisliste_2016_16-02-18_6344/index.html

17.Innenausbau

17.1 Innenwände

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

leichte Trennwände können auf Decken aufgestellt werden;
in Räumen in denen mit erhöhter Feuchtigkeit zu rechnen ist müssen wasserabweisend sein;
§ 23 des BauTG gibt Wohnräume vor die eine Wohnung aufzuweisen hat , somit werden Trennwände notwendig;
über die Ausführung von Trennwänden bzw. Ausgestaltung der erforderlichen Wohnräume ist im BauTG nichts zu finden;

…

OIB RL

Keine speziellen Anforderungen an Wohnungsinnenwände;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung von Innenwänden;
…

Literaturhinweis
BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, § 23

2016

17.2 Innenwände (Standard-Wohnung vs. Loft)

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Beispiel - Wohnung laut Skizze	75,0 m²	1 WE	
Bewertung - Innenwände			
Beispielwohnung mit Standard-Grundriss			
Wandflächen in m² gesamt	72,8 m²		
Innenwände aus Metallständerwand - doppelt beplankt		68,00 €/m²	
Wandlänge gesamt	*28,0 m*		
Raumhöhe	*2,6 m*		
Kosten für Innenwand-Variante Standard			**4.950,40 €**
Beispielwohnung mit Loft-Grundriss			
Wandflächen in m² gesamt	24,4 m²		
Innenwände aus Metallständerwand - doppelt beplankt		68,00 €/m²	
Wandlänge gesamt	*9,4 m*		
Raumhöhe	*2,6 m*		
Kosten für Innenwand-Variante Loft			**1.661,92 €**
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten für den Innenausbau Variante Standard		4950,40 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**4.950,40 €**
Kosten für m² / WNF			**66,01 €/m²**
Kosten für den Innenausbau Variante Loft		1661,92 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**1.661,92 €**
Kosten für m² / WNF			**22,83 €/m²**
Mehrkosten			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**43,18 €/m²**
Mehrkosten in %			**2,40 %**

Literaturhinweis

BKI: Baukosten Bauelemente. Statistische kostenkennwerte 2013_s.454-455

19.Sonnenschutz

19.1 Sonnenschutz (technisch)

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Lichteinfallsfläche von Aufenthalts- räumen mindestens 1/10 der Fußbodenfläche;

über 5m Raumtiefe mind. 1/8 der Fußbodenfläche;

keine speziellen Anforderungen oder Verpflichtungen in Bezug auf technische Sonnenschutz Maßnahmen;
…

OIB RL

Belichtung von Aufenthaltsräumen muss mindestens 12% der Bodenfläche betragen;

Bei Raumtiefe über 5m vermehrt sich die Lichteintrittsfläche um 1% je angefangenen Meter;

keine speziellen Anforderungen oder Verpflichtungen in Bezug auf technische Sonnenschutz Maßnahmen;
…

WBF SBG

Keine speziellen Anforderungen zur Förderung vonSonnenschutz Maßnahmen bzw. Verpflichtung zur Herstellung jener;
…

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, S.12, § 22

OIB RL 3: Ausgabe März 2016, Punkt 9 - Belichtung und Beleuchtung

2016

19.2 Sonnenschutz (technisch)

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Berechnung Sonnenschutz für 1 Aufenthaltsraum			
laut BauTG - ein Aufenthaltsraum mit mindestens	15,0 m²		
15m² WNF je Wohnung mit 2 Wohnräumen			
Natürliche Belichtung laut OIB RL 3 mindestens	1,8 m²	12,0 %	
(bis 5m Raumtiefe 12% der Bodenfläche)			
Beurteilung der Bauteilkosten			
Kosten je m² geschützter Fläche lt. BKI 2013		308,50 €/m²	
Bauteilskosten (gerundet)			**556,00 €**
Kosten je m² / WNF (vom Aufenthaltsraum)			**38,00 €/m²**
Mehrkosten für den technischen Sonnenschutz			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**38,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**2,20 %**

Literaturhinweis

BKI: Baukosten Bauelemente. Statistische kostenkennwerte 2013_s.148,257, 447-448

OIB RL 3: Ausgabe März 2016, Punkt 9 - Belichtung und Beleuchtung

20.Küche

20.1 Küche

§

Allgemeine Anforderungen

BauTG SBG

Jede Wohnung muss mindestens eine Ess- oder Wohnküche aufweisen;
in Kleinstwohnungen mindestens eine Kochnische;
bei Küchen in Kleinstwohnungen reicht eine künstliche Beleuchtung und eine mittelbare Lüftung in das Freie;
…

OIB RL

Anforderungen an die Belüftung;
natürliche oder mechanische Belüftung erforderlich
…

WBF SBG

in Begriffsdefinition - Wohnung: bestehend aus mindestens […] Küche (Kochnische);
…

Literaturhinweis

BauTG Salzburg, Fassung vom 15.05.2016, § 22,23
OIB RL 3 - 10 Lüftung und Beheizung
S.WFG 2015, Fassung vom 15.05.2016, § 5 - Definition Wohnung

2016

20.2 Küche

Bezeichnung	m . m² . m³	BKI/Stk.	Kosten
Beispiel Projekt_01 (P01)			
Objektparameter			
Bruttogeschoßfläche zu P01	5031,0 m²		
Wohnnutzfläche zu P01	3773,3 m²		
Wohneinheiten Ø/WE	60,0 m²	63 WE	
Standardküche - Raumbedarf insgesamt (a+b)	**6,5 m²**		
a) Küchenzeile mit Unterschränken	2,2 m²		
z.B. 5 Unterschränke + 1 Hochschrank (0,6m x 0,6m)	*0,4 m²*	*6 Stk.*	
b) Bewegungsfläche	4,3 m²		
Länge der Küche x Breite Bewegungsbereich 1,2m	*3,6 m*		
Kochnische - Raumbedarf insgesamt (a+b)	**3,2 m²**		
a) Küchenzeile mit Unterschränken	1,1 m²		
z.B. 3 Unterschränke (á 0,6m x 0,6m = 0,4m²)	*0,4 m²*	*3 Stk.*	
b) Bewegungsfläche	2,2 m²		
Länge der Küche x Breite Bewegungsbereich 1,2m	*1,8 m*		
Mehrbedarf an Fläche für eine Standard-Küche	**3,2 m²**		
Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs			
(für alle Wohneinheiten)			
NETTO Flächenbedarf (Faktor 0,75)	203,8 m²		
BRUTTO Flächenbedarf (Faktor 1)	271,7 m²		
Beurteilung der Bauwerkskosten			
Kosten je m² BGF lt. BKI 2013		880,00 €/m²	
Bauwerkskosten (gerundet)			**239.075,00 €**
Kosten je m² / WNF			**64,00 €/m²**
Mehrkosten für Ausführung mit Standard-Küchen			
Ø BauKo lt. Stat. Austria, GBV und WBF 2016			1800,00 €/m²
Mehrkosten in € / m² WNF			**64,00 €/m²**
Mehrkosten in %			**3,60 %**

Literaturhinweis

BKI: baukosten gebäude. Statistische kostenkennwerte 2013_s.480

Quellenverzeichnis

Literaturverzeichnis

Selbstständige Publikationen

AK Wien: Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, 6. Auflage, Wien 2013

BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (Hg.): Wohnopoly- Wohnen von oben bis unten, Wien 2015

Bernhard, Thomas: Der Keller. Eine Entziehung, Salzburg 1976

Bonczák, Wilhelm: Ein Leben im Dienste der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge, Wien 1947

Bürger, P: Die gemeinnützige GmbH in Österreich und ihr Stellenwert, Wien 2006

Dachs, Herbert: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven. Schriftenreihe des Archivs der Stadt Salzburg. Nr. 1, Informationszentrum der Landeshauptstadt Salzburg, Salzburg 1989

Elser, Oliver/Rieper, Michael: Wohnmodelle. Experiment und Alltag, Wien 2008

Embacher, Helga/Fürlinger, Ernst/Mautner, Josef P.: Salzburg-Blicke, Salzburg - Wien 2008

Gatterer, Harry u. a.: Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025, Kelkheim 2013

Gutmann, Raimund: Stadtumbau durch qualifizierte Innenentwicklung. Dokumentation exemplarischer Lösungen von Nachverdichtung in der Stadt Salzburg, Salzburg 2005

Hanisch, Ernst: Nationalsozialistische Herrschaft in der Provinz. Salzburg im Dritten Reich, Salzburg 1983

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, 3. Korrigierte Auflage, Weinheim und München 2012

Hoffmann, Robert: „Nimm Hack' und Spaten...". Siedlung und Siedlerbewegung in Österreich 1918 bis 1938, Wien 1987

Kapfinger, Otto/Höllbacher, Roman/Mayr, Norbert: Baukunst in Salzburg seit 1980. Ein Führer zu 600 sehenswerten Beispielen in Stadt und Land, Salzburg 2010
Kapfinger, Otto u.a.: Salzburg besser Bauen. Architekturreform. Die letzten 10 Jahre, Initiative Architektur, Salzburg 2003

Krosse, Susanne: Wohnen ist mehr. Andere Wohnkonzepte für neue Lebensformen. Beiträge zur Planungs- und Architektursoziologie, Frankfurt 2005

Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Wien 2012

Magistrat Stadt Salzburg , Amt für Stadtplanung und Verkehr: Die zukünftige Entwicklung der Stadt Salzburg. Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg. REK2007, Salzburg 2008

Magistrat Stadt Salzburg, Stadtarchiv und Statistik: Gebäude, Wohnungen und Grundstückspreise im Jahr 2011, in: Salzburg in Zahlen. Beiträge zur Stadtforschung, Salzburg 2012

Mair, Friedrich: Sachprogramm. Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, Salzburg 2009

Mader, Peter: Kapitalgesellschaften, 6.Auflage, Wien 2008

Martin, Franz: Kleine Landesgeschichte von Salzburg, 4. Auflage, Salzburg 1971

Matzerath, Horst: Geschichte und Gesellschaft 15. Lokalgeschichte, Stadtgeschichte, Historische Urbanisierungsforschung?, Göttingen 1989

Novy, Klaus/Förster, Wolfgang: Einfach bauen. Katalog zu einer wachsenden Ausstellung, Wien 1985

Ludl, Herbert: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, Wien 2007

ÖkoKauf Wien, Arbeitsgruppe 25 Grün- und Freiräume: Leitfaden Fassadenbegrünung, Wien 2013

Panier, Katrin: Die Dritte Haut. Geschichten von Wohnungslosigkeit in Deutschland, Berlin 2006

Prinz, Thomas/Schossleitner, Richard/Haslauer, Eva: Regionale Szenarienanalyse als Planungsgrundlage für die nachhaltige Raumentwicklung der Europaregion Salzburg, Salzburg 2011

Schaden, Heinz (Hg.): Regionalprogramm. Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden, Salzburg 2014
Schäffer, Gerhard C.: Wohnverhältnisse, Wohnungsnot und Sozialer Wohnbau. Die Wohnsituation der unteren Gesellschaftsschichten in der Stadt Salzburg und Umgebung 1900 bis 1921, Phil. Diss., Salzburg 1987

Schittich, Christian (Hg.): Im Detail. Verdichtetes Wohnen. Konzepte. Planung. Konstruktion, Basel - Boston - Berlin 2004

Schittich, Christian (Hg.): Im Detail. Integriertes Wohnen. flexibel barrierefrei altengerecht, Basel - Boston - Berlin 2007

Umweltbundesamt: Zehnter Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Reports, Bd. REP-0410, Wien 2013

Weichhart, Peter: Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg. Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Stadtortbewertung, Salzburg 1987

Weninger, Peter: Österreich in alten Ansichten. Veduten aus der Zeit von 1490 bis 1850, Salzburg 1977

Wintersteller, Christian/Kopf, Bernhard (Hg.): Hier wohnt Salzburg. Die Geschichte der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft, Salzburg 2014

Unselbstständige Publikationen

Bauer, Ingrid/Weidenholzer, Thomas: Baracken, Flüchtlinge und Wohnungsnot. Salzburger Nachkriegsalltag, in: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven, Salzburg 1989, 33-48

Breuste, Jürgen: Salzburger Stadtlandschaft. Der lange Weg vom Mythos zum Konzept, in: Luger, Kurt/Ferch, Christoph (Hg.): Die bedrohte Stadt. Strategien für menschengerechtes Bauen in Salzburg, Innsbruck-Wien-Salzburg 2014, 250-278

Buzek, Josef: Die Wohnverhältnisse vom 31. Dezember 1900, in: Statistische Monatsschrift, NF. 8, 1903, 425-495

Doubek, Claudia: Die Zersiedelung und ihre direkten Folgekosten für technische und soziale Infrastruktur, in: Petz, Karl Christian (Hg.): Versiegelt Österreich? Der Flächenverbrauch und seine Eignung als Indikator für Umweltbeeinträchtigungen, Wien 2001, 48-53

Cziharz, Gert: Der Speckgürtel. Planung im städtischen Umland, in: Luger, Kurt/Ferch, Christoph (Hg.): Die bedrohte Stadt. Strategien für menschengerechtes Bauen in Salzburg, Innsbruck-Wien-Salzburg 2014, 325-327
Hoffmann, Robert: Stadtentwicklung und Wohnungswesen in Salzburg 1800 bis 1945, in: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven, Salzburg 1989, 9-32

Hoffmann, Robert: Soziale Entwicklung, in: Huber, Wolfgang (Hg.): Landeshauptmann Josef Klaus und der Wiederaufbau Salzburgs, Salzburg 1980, S.109

Krejs, Christiane: Salzburger Stadterweiterung im 19. Jahrhundert. Planung und Realisierung, in: Dopsch, Heinz (Hg.): Vom Stadtrecht zur Bürgerbeteiligung. Festschrift 700 Jahre Stadtrecht von Salzburg, Salzburg 1987, 155-173

Mayreder, Friedrich: Eine Ledigen-Wohnung, in: Koch, Alexander (Hg.): Innen-Dekoration, Darmstadt 1933, 270-271

Perterer, Manfred: Die verkaufte Stadt, in: Luger, Kurt/Ferch, Christoph (Hg.): Die bedrohte Stadt. Strategien für menschengerechtes Bauen in Salzburg, Innsbruck-Wien-Salzburg 2014, 328-329

Pribam, Karl F.: Wohngröße und Mietzinshöhe in den hauszinssteuerpflichtigen Orten Österreichs, in: Statistische Monatsschrift, NF. 17, 1912, 641-683

Reithofer, Josef: Das Nachverdichtungspotential der Stadt Salzburg. Ein Beitrag der Stadtforschung zum Konzept der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Weiterbauen im Bestand, in Mair, Friedrich (Hg.): Raumplanung aktuell. Die Zeitschrift für die Salzburger Raumentwicklung, Sonderheft: Raumforschung und GIS, Salzburg 2008, 36-39

Reschen, Josef: Wohnen in Salzburg, in: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven, Salzburg 1989,
5-8

Ritter, Michael/Kohl, Ingrid: Wohnsuburbanisierung im Salzburger Zentralraum, in: Dirninger, Christian u. a. (Hg.): Salzburger Regionenforum. Der demographische Wandel im ländlichen Raum, Salzburg 2008, 89-93

Schaber, Wilfried: Wohnbauarchitektur in Salzburg nach 1945. Versuch einer Phänomenologie, in: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven, Salzburg 1989, 153-167

Schoibl, Heinz: Armut und Wohnungslosigkeit, in: BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe: Festschrift 20 Jahre BAWO. Wohnungslosenhilfe von A bis Z, Wien 2011, 19-33

Schossleitner, Richard: Trends der Raum- und Umweltentwicklung, in: Mair, Friedrich: Salzburger Raumordnungsbericht 2010. 6. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg, Salzburg 2011, 94-149
Schwabe, Heinrich: Das Verhältnis von Miethe und Einkommen in Berlin, in: Berlin uns seine Entwicklung. Gemeinde Kalender und Städtisches Jahrbuch für 1868, Berlin 1869, 264-267

Spängler, Rudolf: Kurzer Rückblick auf die Entwicklungsgeschichte der Stadt Salzburg in den letzten Jahrzehnten, in: Salzburger Volksblatt, Nr.10, Salzburg 1894

Salzburger Volksblatt: Die Bautätigkeit in Salzburg und seinen Vororten, in: Salzburger Volksblatt Nr.73, Salzburg 1907, 6

Weichhart, Peter: Die neue Wohnungsnot, in: Floimair, Roland (Hrsg.): WOHNsinn´90. Junges Wohnen in Salzburg, Salzburg 1989, 11-21

Wohnungsamt der Stadt Salzburg: Wohnungssuchende, in: Stadt Salzburg, Abteilung Soziales: Soziales 2011. Jahresbericht der Abteilung 3 Soziales, Salzburg 2012, 61-62

Wurm, Karl: Vorbemerkung, in: Ludl, Herbert: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, Wien 2007, 1

Onlineverzeichnis

AK Salzburg: Wohnen ist so teuer wie noch nie, in: www.salzburg24.at, 10. April 2013, online unter: http://www.salzburg24.at/ak-analyse-wohnen-so-teuer-wie-nie/3542406, 20.11.2014

AK Salzburg: Ohne starke Wohnbauförderung wird Wohnen bald Luxus, in: www.ak-salzburg.at, 21. Mai 2014, online unter: http://sbg.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/Wohnen_kaum_mehr_leistbar.html, 14.11.2014

AK Salzburg: Salzburg ist Spitzenreiter bei Mietpreisen, in: www.ak-salzburg.at, 04. November 2014, online unter: http://sbg.arbeiterkammer.at/service/presse/pressemitteilungen/salzburg_ist_spitzenreiter_bei_mietpreisen.html, 20.11.2014

Berger, Melanie: Wohnungsnot in Salzburg im Mittelstand angekommen, in: Salzburg24, 25. März 2014, online unter: http://www.salzburg24.at/wohnungsnot-in-salzburg-im-mittelstand-angekommen/3906757, 21.03.2015

Caritas Salzburg: Jugend-Notschlafstelle Exit7, in: www.caritas-salzburg.at, 03.03.2016, online unter: https://www.caritas-salzburg.at/hilfe-angebote/starthilfe-und-bildung/jugend-notschlafstelle-exit7/, 03.03.2016

Caritas Salzburg: Notschlafstelle Salzburg, in: www.caritas-salzburg.at, 03.03.2016, online unter: https://www.caritas-salzburg.at/hilfe-angebote/armut-krisen-und-praevention/wohnungslosenhilfe/notschlafstelle/, 03.03.2016

Farcher, Andreas: So ungleich ist die Mozartstadt, in: www.meinbezirk.at, 13. Dezember 2012, online unter: http://www.meinbezirk.at/salzburg-stadt/chronik/so-ungleich-ist-diemozartstadt-d431001.html, 21.03.2015

Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg: Umgedacht! 2. Tag der Wohnungsnot, in: www.bawo.at, Pressekonferenz 25. 03. 2014, online unter: http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Berichte_Studien/Salzburg/PK-Unterlagen-Wohnungslosenerhebung-2013.pdf, 08.01.2015

Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg: Wohnungslosenerhebung 2014, in: www.salzburger-armutskonferenz.at, 19. März 2015, online unter: http://www.salzburger-armutskonferenz.at/wp-content/uploads/2015/03/Wohnungslosenerhebung-2014.pdf, 21.03.2015

Geschwendtner, Petra: Kein Dach über dem Kopf, keinen Boden unter den Füßen, in: www.soziale-arbeit.at, Jahresbericht, online unter: http://www.soziale-arbeit.at/wohnungslosigkeit2011.html, 8.01.2015

Frauenhaus Salzburg: Unser Haus, in: www.frauenhaus-salzburg.at, Salzburg 2016, online unter: http://www.frauenhaus-salzburg.at/de/haus/, 04.03.2016

GBV. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband: GBV-Studie zu Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Niedrigenergiehäuser sind am kostenoptimalsten, in: www.gbv.at, 2013, online unter: http://www.gbv.at/Ausgabe/View/4348, 07.08.2015

Gewerkschaftlicher Linksblock: Salzburg ist die Stadt der Wohnungsnot, in: www.glb.at, 9. Jänner 2014, online unter: http://www.glb.at/article.php/salzburg-ist-die-stadt-der-wohnungsnot, 08.01.2015

HALLE 1: Zentrum Schallmoos, in: www.halle1.at, online unter: http://www.halle1.at/prj/ZentrumSchallmoos1.html, 07.03.2015

IGO - Interessenvertretung Gemeinnütziger Organisationen: Service. Gesetzliche Grundlagen. Gemeinnützigkeit, in: www.gemeinnuetzig.at, online unter: http://www.gemeinnuetzig.at/gemeinnuetzigkeit1, 16.04.2015

Kaiser, Gabriele: City 11, in: www.nextroom.at, 01.07.2005, online unter: http://www.nextroom.at/building.php?id=18906, 07.03.2015

Medicus, Reinhard: Salzburger Stadtteile. Stadtteile: Schallmoos, Itzling, Kasern, Langwied, in: www.stadt-salzburg.at, Salzburg 2016, online unter: https://www.stadt-salzburg.at/internet/bildung_kultur/altstadt_und_tourismus/historische_stadt/salzburger_stadtteil_399475/stadtteile_schallmoos_itzling_kasern_lan_399030.htm, 02.01.2016

Land Salzburg, SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Die neue Wohnbauförderung! Eigentum, in: www.salzburgwohntbesser.at, Salzburg 2015, online unter: http://www.salzburg.gv.at/wbf-eigentum_online.pdf, 12.03.2015

Land Salzburg, SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Die neue Wohnbauförderung! Miete, in: www.salzburgwohntbesser.at, Salzburg 2015, online unter: http://www.salzburg.gv.at/wbf-miete_cover_online.pdf, 12.03.2015

Land Salzburg, SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Die neue Wohnbauförderung! Sanierung, in: www.salzburgwohntbesser.at, Salzburg 2015, online unter: http://www.salzburg.gv.at/wbf-sanierung_online.pdf, 12.03.2015

Lexer, Wolfgang: Zerschnitten, versiegelt, verbaut? Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Siedlungsentwicklung, Umweltbundesamt 2004, online unter: http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/2_flaechenverbrauch/Downloads/Manuskript_Gr_nStadtGrau_Download.pdf, 11.03.2015

pool Architekten ZT GmbH: Projekte – neunerhaus. Wohnhaus für Obdachlose in Wien, in: www.pool-arch.at, online unter: http://pool-arch.at/de/projekte/neunerhaus, 03.05.2016

Schoibl, Heinz: Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe, in: www.helixaustria.com, Helix – Forschung und Beratung, Salzburg 2004, online unter: http://www.armutskonferenz.at/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=140&Itemid=6, 05.04.2015

Schoibl, Heinz: Armutsfalle Wohnen, in: www.helixaustria.com, Helix – Forschung und Beratung, Salzburg 2007, online unter: http://www.helixaustria.com/uploads/media/Armutsfalle_Wohnen_02.pdf, 05.04.2015

Schoibl, Heinz: Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit, in: www.bawo.at, Salzburg 2013, online unter: http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Berichte_Studien/2013-05_Wohnungsnot_und_Wohnungslosigkeit_Update_Datenueberblick_BMASK_HSchoibl.pdf, 01.03.2016

Soziale Arbeit GmbH: Leitbild und Einrichtungen, in: www.soziale-arbeit.at, Salzburg 2016, online unter: http://www.soziale-arbeit.at/sozialearbeit.html, 03.03.2016

Stadt-Salzburg: Verkehr & Parken. Ausnahmegenehmigung. Kurzparkzone: Ausnahme für BewohnerInnen, in: www.stadt-salzburg.at, Salzburg 2016, online unter: https://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft_umwelt/verkehr/parken/ausnahmegenehmigungen/kurzparkzonen_ausnahme_fuer_bewohnerinne_390891.htm, 08.01.2016

Statistik Austria: Soziales. Jährliches Personeneinkommen, in: www.statistik.at, online unter: file:///C:/Users/sarasin/Downloads/brutto-_und_nettojahreseinkommen_der_unselbstaendig_erwerbstaetigen_2014_n.pdf, 01.03.2016

Termini, Isabel/Stuiber, Peter: Wiens erstes Hochhaus.Eine Stadterregung, in: www.wienmuseum.at, Wien 2016, online unter: http://www.wienmuseum.at/fileadmin/psd-files/0900301_ausstellungsseiten/Wiens_erstes_Hochhaus.pdf, 03.05.2016

Verein für Integrative Lebensgestaltung: Sargfabrik, in: www.sargfabrik.at, online unter: http://www.sargfabrik.at/docs/verein/projekt.htm, 28.02.2015

Verkehrsclub Österreich: Diesel-Skandal und seine Folgen für Österreich, in: www.vcoe.at, online unter: https://www.vcoe.at/files/vcoe/uploads/News/VCOe-Factsheets/2015-14%20-%20Dieselskandal%20und%20seine%20Folgen%20fuer%20Oesterreich/VC%C3%96-Factsheet%202015-14%20-%20Dieselskandal%20und%20seine%20Folgen%20f%C3%BCr%20C3%96sterreich.pdf, 25.04.2016

Zeitschriften, Broschüren & andere Quellen

Architekturjournal Wettbewerbe: office–city–tower eleven. Zentrum Schallmoos Sterneckstraße. Salzburg, in: Architekturjournal Wettbewerbe 237/238, Wien 2004, 120-125

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.): Baukosten Bauelemente. Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart 2015

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.): Baukosten Gebäude. Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart 2015

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.): Baukosten Positionen. Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart 2015

Fachvereinigung Bauwerksbegrünung E.V. (FBB): Grüne Innovation Fassadenbegrünung, Saarbrücken 2011

Land Salzburg – Abteilung für Soziales: Mindestsicherung. Wenn das Geld nicht reicht,…, Salzburg Juli 2015

Marboe, Isabella: Tourismus. Entspannung planen, in: architektur.aktuell 428, November Ausgabe 2015, Wien 2015, 118-126

Moitzi, Wolfgang: Für eine offensive Wohnpolitik, in: Zukunft. Die Diskussionszeitschrift für Politik, Gesellschaft und Kultur, März 2013, 14-16

Reiffenstein, Ingo: Die Namen der Salzburger Stadtteile, in: Salzburger Volkskultur, 36. Jahrgang, November 2012
Salzburger Nachrichten: Hohe Wohnkosten trüben Lebensqualität der Salzburger, in: Salzburger Nachrichten, 15. Mai 2014, online unter: http://www.salzburg.com/nachrichten/salzburg/politik/sn/artikel/hohe-wohnkosten-trueben-lebensqualitaet-der-salzburger-106871/, 15. Mai 2014

Salzburger Nachrichten: Wohnungsnot in Salzburg. Höher bauen soll Pflicht sein, in: Salzburger Nachrichten, vom 05.11.2014

Tockner, Lukas: Privatmieten steigen doppelt so stark wie Einkommen und Inflation, in: Zukunft. Die Diskussionszeitschrift für Politik, Gesellschaft und Kultur, März 2013, 18-19

Abbildungsverzeichnis

Sämtliche Darstellungen, Grafiken und Fotos wurden, mit Ausnahme der im folgenden Verzeichnis angeführten Abbildungen, vom Verfasser dieser Arbeit selbst erstellt und sind geistiges Eigentum des Autors: Klaus Peter Weber.

Die grafische Aufbereitung und das Material der Perspektiven und Pläne stammen aus eigener Produktion oder aus: Gandl, Stefan: Neubau Welt, Berlin 2005

Abb.01 Foto: Blick vom Mönchsberg, Klaus Weber, Salzburg 2013

Abb.02 eigene Grafik: Brainstorming Wohnsituation-Salzburg, Klaus Weber, 2015

Abb.03 Foto: Salzburg vom Kapuzinerberg, Kupferstich, in: Weninger 1977, S.259

Abb.04 Foto: Bürgerliches Wohnhaus, in: Hoffmann 1989, S.15

Abb.05 Foto: Arbeiterwohnhaus, in: Hoffmann 1989, S.21

Abb.06 Foto: Wohnhaus der USFA, in: Wintersteller 2014, S.59

Abb.07 Foto: Verlust von Wohnraum, in: Wintersteller 2014, S.41

Abb.08 Foto: prekäre Wohnverhältnisse - Barackenlager, in: Wintersteller 2014, S.54

Abb.09 Plan: Behelfsheim, in: Bauer/Weidenholzer 1989, S. 46

Abb.10-11 Foto: Barackenlager Lexenfeld, in: Wintersteller 2014, S.53

Abb.12 Foto: ehemalige Scherzhauserfeldsiedlung, in: Wintersteller 2014, S.82

Abb.13 Grafik: Vergleich - Wohnungslose Menschen, Klaus Weber, Inhalt: Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg 2016

Abb.14 Grafik: Wohnungslosigkeit 2014, Klaus Weber, Inhalt: Vgl. Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg 2016

Abb.15 Grafik: Verteilung der Sozialhilfe, Klaus Weber, Inhalt: Armutskonferenz Salzburg

Abb.16 Grafik: Demographischer Wandel, Klaus Weber, Inhalt: Statistik Austria Bevölkerungsprognosen 2016

Abb.17 Foto: Grand Parc, Lacaton & Vassal, http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=19, 12.05.2016

Abb.18 Foto: Phalanstère, in: Novy/Förster 1985, S.12

Abb.19 Foto: Soziale Kleinwohnanlage, in: Oberläuter 1989, S.59

Abb.20 Grafik: Forellenwegsiedlung, in: Straßer, Rudolf: Wohnungspolitik und Stadtplanung, in: Wohnen in Salzburg. Geschichte und Perspektiven, Salzburg 1989, 85-108, S.103

Abb.21 Foto: Genossenschaftliche Selbsthilfe, in: Novy/Förster 1985, S.8

Abb.22 Foto: Das wilde Siedeln, in: Novy/Förster 1985, S.28

Abb.23-25 Foto: Muskelhypothek, Eigenarbeit statt Eigenkapital, in:Novy/Förster 1985, S.53,56

Abb.26 eigene Grafik: Eigenschaften von gemeinnützige Bauvereinigungen, Klaus Weber

Abb.27-28 Foto/Plan: Wohnbau Rosa Zukunft, Die Salzburg, http://www.rosazukunft.at/eigentum-fuer-senioren-angebote.php, 10.05.2016

Abb.29 Foto: Stadtwerke Lehen, Klaus Weber 2015

Abb.30 Plan: Stadtwerke Lehen, in: SIR: Stadtwerke Lehen, 2013, S.14

Abb.31 Tabelle: Kostenbewertungsmatrix, Klaus Weber 2015

Abb.32 Grafik: Kostenbewertungen, Klaus Weber 2015

Abb.33 Karikatur: Luxus Wohnen..., Thomas Wizany, Salzburger Nachrichten, http://mein.salzburg.com/blog/wizany/2016/03/luxus-wohnen-1.html, 12.05.2016

Abb.34 Grafik: Regionstypen in Salzburg, Klaus Weber, Inhalt: Mair 2011, S.159

Abb.35 Film Still: Disperse Siedlungsstrukturen, Die Grünen 2016, https://www.youtube.com/watch?v=qgiwoND-k1U, 12.05.2016

Abb.36 Grafik: Verbaute Fläche, Klaus Weber, Inhalt: Mair 2011, S.169

Abb.37 Grafik: Infrastrukturkosten, Klaus Weber, Inhalt: Dallhammer, Erich: Zukunft Widmungspolitik- Infrastrukturfolgekosten der Widmungspolitik, Klagenfurt 2014, S.6

Abb.38 Grafik: Stickstoffdioxid-Belastung, Klaus Weber, Inhalt: VCÖ: Diesel-Skandal und seine Folgen für Österreich, Wien 2015, S.2

Abb.39 Foto: Gemeinschaftsbibliothek, in: DETAIL 09/2015: Urbanes Wohnen. Wohnprojekt Wien, S.860

Abb.40 Foto: barcode room, studio_01, http://www.designboom.com/design/barcode-room-by-studio-01-alex-knezo-and-akinori-hamada/, 12.05.2016

Abb.41 Foto: Gemeinschaftsküche, in: DETAIL 09/2015: Urbanes Wohnen. Wohnprojekt Wien, S.863

Abb.42 Foto: Loftwohnung - Mulhouse, Lacaton & Vassal, http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=19, 12.05.2016

Abb.43 Foto: Loftwohnung, Paul Ott, http://suessner.at/?p=820

Abb.44 Foto: Dachgarten Sargfabrik, http://www.gruendach.at/gruendaecher/?category=Dachbegr%C3%BCnung#, 16.05.2016

Abb.45 Foto: Erschließung Miss Sargfabrik, in: Schittich 2007. S.31

Abb.46 Grafik: Baukörperentwicklung der Miss Sargfabrik, in: Elser/Rieper 2008. S.282

Abb.47 Grafik: Baukörperentwicklung der Sargfabrik, in: Elser/Rieper 2008. S.276

Abb.48 Foto: Verbindungsgang, in: Elser/Rieper 2008. S.257

Abb.49 Foto: Biotop Sargfabrik, in: Elser/Rieper 2008. S.258

Abb.50 Foto: neunerhaus, pool-architektur, http://pool-arch.at/de/projekte/neunerhaus

Abb.51 Foto: Innenhof im Untergeschoß, pool-architektur, http://pool-arch.at/de/projekte/neunerhaus, 10.05.2016

Abb.52 Foto: Raumeindruck, pool-architektur, http://pool-arch.at/de/projekte/neunerhaus, 10.05.2016

Abb.53 Plan: Grundriss 3. OG, pool-architektur, http://pool-arch.at/de/projekte/neunerhaus, 10.05.2016

Abb.54 Foto: Wohnturm, City 11 - Zentrum Schallmoos, Klaus Weber 2015

Abb.55 Foto: Wohnanlage City 11, Halle1, http://www.halle1.at/prj/ZentrumSchallmoos1.html, 10.05.2016

Abb.56 Plan: Grundriss 3.OG, Halle1, http://www.halle1.at/prj/ZentrumSchallmoos1.html, 10.05.2016

Abb.57 Grafik: Darstellung Zielgruppen und Integrationskonzept, Klaus Weber

Abb.58 Grafik: der konservative Wohnungsbau, Klaus Weber

Abb.59(32) Grafik: Kostenbewertungen, Klaus Weber 2015

Abb.60 Foto: das Projekt-Grundstück, Klaus Weber 2015

Abb.61-68 Fotos: Fotodokumentation, Klaus Weber 2015

Abb.69 Foto: Luftbild, SAGIS, https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/, 10.12.2015

Abb.70 Grafik: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche, Klaus Weber, Inhalt: Statistik Austria 2016 - Mikrozensus

Abb.71 Foto: Hotelplan in Glattbach, Burckhardt+Partner AG, http://www.burckhardtpartner.ch/de/projects/items/neubau-hauptsitz-hotelplan.html, 12.05.2016

Abb.72 Foto: MFO Park in Zürich, Burckhardt+Partner und Raderschall Architekten, https://de.wikipedia.org/wiki/MFO-Park#/media/File:Zuerich_Neu_Oerlikon_MFO-Park.jpg, 12.05.2016

Abb.73 Foto: Fassadenbegrünung am Paula-Modersohn-Platz, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Fassadenbegr%C3%BCnung_am_Paula-Modersohn-Platz_in_Freiburg-Vauban_2.jpg, 11.05.2016

Abb.74-77 Fotos: Bepflanzungsmöglichkeiten, http://www.fassadengruen.de/uw/kletterpflanzen/kletterpflanzen.htm, 11.05.2016

Die Beschaffung von erschwinglichem Wohnraum ist ein sehr heiß diskutiertes Thema in der Stadt Salzburg und auch in anderen österreichischen Städten. Egal ob Wohnungssuchende, Wohnungslose oder die aktuellen Wohnkosten, der Blick auf die Zahlen der Statistiken macht den Druck am Salzburger Wohnungsmarkt deutlich spürbar.
Die grenzenlosen Preise für Wohnungen und Grundstücke der privaten Anbieter lassen Salzburg zu einem der teuersten Pflaster Österreichs werden. Auch die leicht dämpfende Wirkung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen erreicht zum größten Teil lediglich den Mittelstand, der aufgrund der anwachsenden sozialen Kluft immer weiter in Bedrängnis gerät. Wird Salzburg in Zukunft nur noch Wohnort der Besserverdiener sein…?