

BAUEN +
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

DAS WAR DER

Impuls TAG

der NÖ Wohnbauforschung

am Donnerstag, **9. November 2017**

in der **Reitschule Grafenegg**

3485 Grafenegg 10

Wohnungseigentum und Ortskernbelebung

Der 22. Impulstag der NÖ Wohnbauforschung fand auf Einladung von Landesrat Mag. Karl Wilfing dieses Mal im großartigen Ambiente der Reitschule Grafenegg, mit Moderation von Robert Ziegler vom ORF Niederösterreich statt.



Hannes Schaffer, Alfred Graf, Karl Wilfing, Martin Schuster, Wolfgang Amann, Helmut Frank, Josef Hameter, Andreas Windsperger, Robert Ziegler

Schwerpunkt waren die Herausforderungen, die der demografische Wandel an viele Gemeinden im ländlichen Raum stellt. Durch den Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung muss einerseits ausreichend leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen, andererseits ist der Bedarf an Pflegeleistungen zu decken.



Andreas Windsperger

Auswege sollen sowohl die Forcierung von Wohnungseigentum als Mittel gegen Vermarmung im Alter, als auch die Belebung der Ortskerne, unter Berücksichtigung des Erhalts des Ortsbildes bieten. Ansatzpunkte dazu wurden anhand von diesbezüglichen Projekten der NÖ Wohnbauforschung vorgestellt. Im Anschluss daran wurde die Thematik in einer Podiumsdiskussion mit Landesrat Karl Wilfing, Vertretern des Landes Niederösterreich und den Referenten ausführlich erörtert.

In der Begrüßung wies Dr. Andreas Windsperger, Projektbegleiter der NÖ Wohnbauforschung, auf die Bedeutung und die langjährige Tradition dieser Förderschiene in Niederösterreich hin. Sie konnte in den letzten 25 Jahren wesentliche Impulse für den Wohnbau in den Bereichen Technik, Ökologie, Strategieentwicklung und in letzter Zeit auch verstärkt Bausoziologie und Freiraumgestaltung setzen.

In seiner Eröffnungsrede sprach Landesrat Mag. Karl Wilfing über die Wichtigkeit der Forschung für die Bürgerinnen und Bürger, denn „die Wohnbedürfnisse jedes einzelnen Menschen, die sich wahrscheinlich ändern werden, stehen dabei immer im Mittelpunkt, genauso wie die Herausforderungen der demografischen Entwicklung. Mit der Wohnbauforschung werden in Niederösterreich jährlich neue Trends gesetzt, wenn es um die Zukunft von Wohnen und Bauen geht“.

Im Hauptvortrag zeigte Dr. Wolfgang Amann die Bedeutung von Wohnungseigentum auf. Er hob die positiven Auswirkungen für die Menschen hervor, wie z.B. geringere Wohnkostenbelastung, Aufbau von Vermögen, Altersvorsorge und größere Identifizierung mit der Gemeinde. Allerdings ist die Eigentumsquote in Österreich im internationalen Vergleich niedrig – Niederöster-

reich liegt dabei österreichweit auf Platz zwei und weist eine für Österreich hohe Eigentumsquote auf. Maßnahmen für einen neuen Eigentumsschwerpunkt in Niederösterreich sowie zur Attraktivierung der Kaufoption wurden vorgeschlagen.



Alfred Graf

Dir. Alfred Graf, GEDESAG, erläuterte anhand eines Beispiels den Unterschied der monatlichen Kosten von Miet- und Eigentumswohnungen. Aus diesem Beispiel war eindeutig zu erkennen, dass langfristig Wohnungseigentum kostengünstiger ist.

Dr. Hannes Schaffer, „mecca consulting“, stellte Wohnformen zur Belebung der Ortskerne vor und betonte, dass Wohnprojekte für ältere Menschen in zentral gelegenen, ungenutzten Gebäuden Chancen für die Ortskernbelebung bieten. Sie stärken die Kaufkraft und ermöglichen die Bündelung von Pflegeleistungen. Eine Analyse der Gemeinden in Niederösterreich zeigte jene Regionen mit dem größten Handlungsbedarf, in denen es gilt, den Gestaltungsspielraum der Gemeinde zu nutzen. Es wurde eine diesbezügliche Handlungsanleitung zur Auswahl der richtigen Wohnformen vorgestellt.

Zum Thema der Nachverdichtung in den Ortskernen gab DI Josef Hameter von „raum und plan“ Anregungen. Er hob hervor, dass vor allem die Abgrenzung des Ortskerns und eine gemeinsame Abstimmung der Ziele sowie der angestrebten Charakteristik des Ortsbildes wesentlich sind. Dabei sollten auch die Funktionen des Ortskerns zum Erhalt vitaler Lebensräume definiert werden. Die Ebenen der Umsetzung einer ortsbildsensiblen Nachverdichtung sind über das örtliche Entwicklungskonzept, die Bebauungsplanung, den Einsatz der Gestaltungsbeiräte ebenso wie die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger möglich.

In der abschließenden Podiumsdiskussion mit Landesrat Mag. Karl Wilfing, Wohnbau-Sprecher Bgm. Martin Schuster, Mag. Helmut Frank von der Abteilung Wohnungsförderung und den Referenten wurden die Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu Ortsbilderhaltung, der Bereitstellung und der Mobilisierung von Wohnflächen im Sinne von Leerflächenmanagement besprochen. Landesrat Wilfing war dankbar für die zahlreichen Anregungen und forderte, als Vorsitzender des NÖ Wohnbauforschungsbeirates, alle zur aktiven Mitwirkung bei der Weiterentwicklung der Wohnformen in Niederösterreich auf. Abschließend dankte Robert Ziegler allen Mitwirkenden und den Organisatoren für die gelungene Veranstaltung.



Landesrat Karl Wilfing