

# Nachhaltige Ressourcenschonung durch die Sanierung von Leerstand. Am Beispiel der Gemeinde Wernberg in Kärnten.

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Engineering”

eingereicht bei  
Ass.Prof.in i.R. Univ.Lektorin Dipl.-Ing. Dr.in techn. Karin Stieldorf

Dipl.-Ing. Caterina Revedin

01228331

Wien, 09.11.2022

## Eidesstattliche Erklärung

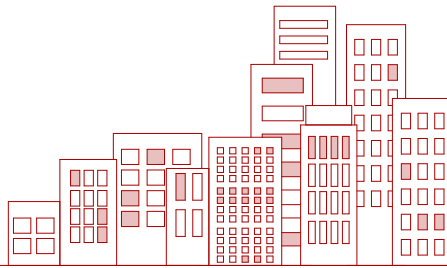
Ich, **DIPL.-ING. CATERINA REVEDIN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "NACHHALTIGE RESSOURCENSCHONUNG DURCH DIE SANIERUNG VON LEERSTAND. AM BEISPIEL DER GEMEINDE WERNBERG IN KÄRNTEN.", 110 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.11.2022

---

Unterschrift



*Die größte Ressource ... liegt vor unseren Augen, in allen Städten, in allen Dörfern.*

## Kurzfassung

Steigende Materialpreise, unvorhersehbare Lieferzeiten und Lieferstops, mangelnde Reserven leistbaren Baugrunds, massiv ansteigende Versiegelung natürlicher Flächen sowie nicht zuletzt die globale Klimaerwärmung zwingen uns zu einer Kehrtwendung: Planen und Bauen will ressourcen-schonend neu gedacht werden. Dringend müssen wir den Paradigmenwechsel vom Neubaurausch und einem vermeintlichen Endloswachstum - kurzsichtigen Rezepten zur Bereicherung Weniger - zum Sanieren, Instandhalten und Wiederverwenden vollziehen, denn unser größtes Materiallager sind die Bestandsgebäude der Dörfer und Städte dieser Welt. Grundlos bauen heißt Naturraum und Energie verschwenden und kann keine Lösung mehr sein. Der vor kurzen entflammte Ukrainekrieg innerhalb Europas verdeutlicht die absurde Abhängigkeit der Baubranche von fossilen Energieträgern. Unsere thermischen und energetischen Gebäudestandards hinken dem ökologischen Fortschritt anderer Branchen meilenweit hinterher. Die vorliegende Arbeit wählt die Zuzugsgemeinde Wernberg in Kärnten als Fallbeispiel und kartiert ihren Leerstand. Leicht ist bewiesen, dass die vorhandenen Gebäude-Ressourcen, trotz kontinuierlicher Zuwanderung, kein zusätzliches Neubaugeschehen und keinerlei Versieglung notwendig machen. Die 363 notwendigen Wohneinheiten, die das Örtliche Entwicklungskonzept für die kommenden 10 Jahre vorsieht, sind vorhanden! Durch ein Neu-Programmieren, Sanieren und Modernisieren bestehender Gebäude kann die Verschwendung von Flächen, Materialressourcen und grauer Energie verhindert, aber auch die traditionelle vernakuläre Architektur der Hauslandschaften in zeitgenössischer Form aufgewertet werden. Vergessene leerstehende Gebäude sind die nachhaltigste und spannendste Ressource, um wirtschaftlich klug und gestalterisch anspruchsvoll mit Materialien, Energien und Bauland umzugehen.

## Abstract

Rising material prices, unpredictable delivery times and delivery stops, a lack of reserves of affordable building land, massive increases in the sealing of natural surfaces and, last but not least, global warming are forcing us to turn around: Planning and building must be rethought in a resource-saving way. We urgently need to complete the paradigm shift from the frenzy of new construction and a supposed endless growth - short-sighted recipes for the enrichment of the few - to refurbishment, maintenance and reuse, because our largest store of materials are the existing buildings in the villages and cities of this world. Building without a reason means wasting natural space and energy and can no longer be a solution. The recently ignited Ukraine war within Europe illustrates the absurd dependence of the construction industry on fossil fuels. Our thermal and energetic building standards lag miles behind the ecological progress of other sectors. The present work chooses the community of Wernberg in Carinthia as a case study and maps its vacancy. It is easy to prove that the existing building resources, despite continuous immigration, do not require any additional new construction or sealing. The 363 necessary residential units, which the local development concept envisages for the next 10 years, are available! By reprogramming, refurbishing and modernizing existing buildings, we could prevent the waste of space, material resources and embodied energy, but also enhance the traditional vernacular architecture of the house landscapes in a contemporary form.

Forgotten vacant buildings are the most sustainable and exciting resource for dealing with materials, energies and building land in an economically clever and creatively sophisticated way.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung in das Thema</b>	S.1
-Die Bauwirtschaft heute	
-Motivation und Zielsetzung	
<b>2 Hintergründe</b>	S.9
-Sanierung als Zukunftsaufgabe der Planungs- und Bauwirtschaft	
-Leerstand als nachhaltige Ressource	
<b>3 Analyse und Methodik</b>	S.30
-Die Gemeinde Wernberg	
-Angewandte Methodik zum Leerstandsmapping	
<b>4 Mapping</b>	S.40
-Kartierung aller 24 Ortschaften	
-Zusammenfassung	
-Leerstand mit besonderem Potenzial	
<b>5 Schlussfolgerung</b>	S.84
<b>6 Verzeichnis</b>	S.88
-Quellenverzeichnis	
-Abbildungsverzeichnis	
<b>7 Anhang</b>	S.97
-Interview mit Dr. Gaby Schaunig, Landeshauptmann- Stellvertreterin und Wohnbaureferentin des Landes Kärnten	

# 1. Einführung in das Thema

# Die Bauwirtschaft heute

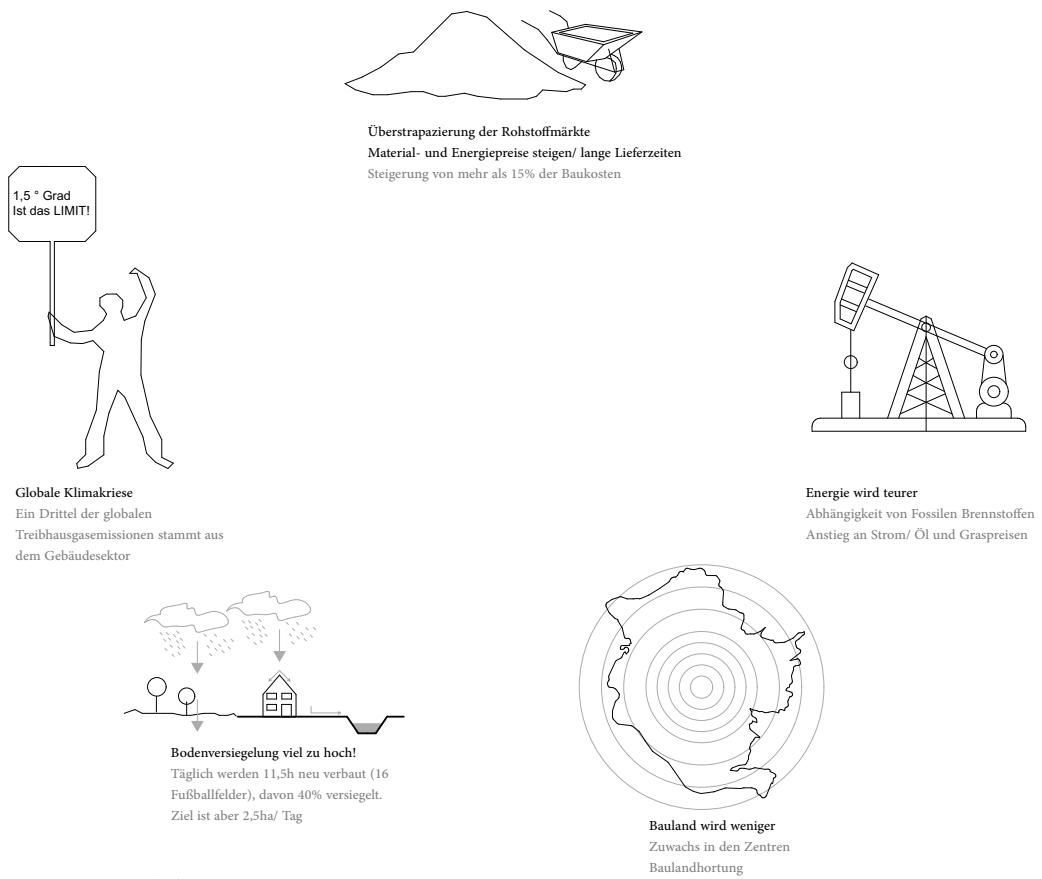


Abb. 1\_ Die Bauwirtschaft heute



Die Bauwirtschaft wird heute von vielen Faktoren beeinflusst, die in ihrem komplexen Zusammenspiel einen dringenden Wandel in unserem Verständnis von Nachhaltigkeit notwendig machen.

Durch das Pariser Klimaabkommen hat sich Österreich, sowie weitere 194 Länder, verpflichtet, die Erhöhung der weltweiten Durchschnittstemperatur auf unter +2°C zu begrenzen, und im besten Fall auf +1,5°C zu minimieren. Radikale Einsparungen der THG, also der Treibhausgas-Emissionen, sollen zu einer weitreichenden Dekarbonisierung führen.

Aktuell ist nicht nur Österreich von diesem Ziel weit entfernt, was es um so schwieriger macht, in den kommenden Jahren ein kollektives Ziel zu erreichen. Im Gebäudesektor, der für 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist, ist enormes Einsparpotenzial vorhanden .

Die Corona Pandemie und die dadurch entstandenen Produktionsschwierigkeiten, die erhöhte Nachfrage an Materialien wie Stahl, Holz und Dämmstoffen auf den Weltmärkten sowie nicht zuletzt der Ukraine Krieg und die dadurch gestiegenen Energiepreise beeinflussen das Bauwesen zusätzlich.

Die Lieferschwierigkeiten und unvorhersehbare Kostensteigerungen bringen die Bauwirtschaft an ihre Grenzen. Jedem einzelnen Bürger wird so vor Augen geführt, dass wir mit unseren baulichen Ressourcen, also Strukturen und Materialien, die schon da sind, und mit den uns verfügbaren Energieressourcen nachhaltiger umgehen müssen.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in Österreichs Ballungszentren und Kernzonen bedingte in den letzten Jahrzehnten eine Baulandhortung aus Spekulationsgründen. Gleichzeitig verursachte der Leerstand vieler schon bestehender Gebäude die Verknappung von Bauland und Entwicklungszonen. Der Baulandvorrat wird immer geringer und dementsprechend teurer. Rechnet man zu den durch die große Anfrage gestiegenen Grundstückspreisen die ebenso gestiegenen Bau- und Energiepreise hinzu, wird das leistbare Wohnen bald zur Legende.

Auch die Bodenversiegelungsrate ist in keinem weiteren Land Europas so hoch wie in Österreich. So wurden 2020 im Durchschnitt, täglich 11,5 ha Boden in Anspruch genommen, was 16 Fußballfeldern entspricht, davon knappe 40% versiegelt.<sup>1</sup> Die Folge ist der Verlust von Wasseraufnahme des Bodens was zu Umweltkatastrophen führt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Umweltbundesamt; Flächeninanspruchnahme; online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (25.07.2022)

Das Ziel der Österreichischen Regierung laut dem Regierungsprogramm 2020-2024 ist aber, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 2,5ha/ Tag zu reduzieren.<sup>2</sup>

Die aktuelle Lage zeigt dass der unnötige Verbrauch von Flächen, Materialien und Energie klar verhindert werden muss. Grundlos bauen kann keine Lösung sein. Die Wertschätzung der schon vorhandenen Ressourcen muss zur größten Aufgabe werden, welcher sich die Politik und die Baubranche stellen müssen. Verabschiedet die Raumplanung endlich jegliche Art überkommenen Endloswachstums-Denkens, wird auch im Nutzer und in der Nutzerin selbst das Bewusstsein für eine Verbesserung und Optimierung des Bestandes entstehen.

---

2 Vgl. Republik Österreich; Aus Verantwortung für Österreich; Regierungsprogramm 2020-2024; online: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/dam/jcr:c1dab58e-2a6c-4c18-a6b8-866ea49c15e9/Regierungsprogramm-Kurzfassung.pdf> (09.07.2022)

# Motivation und Zielsetzung

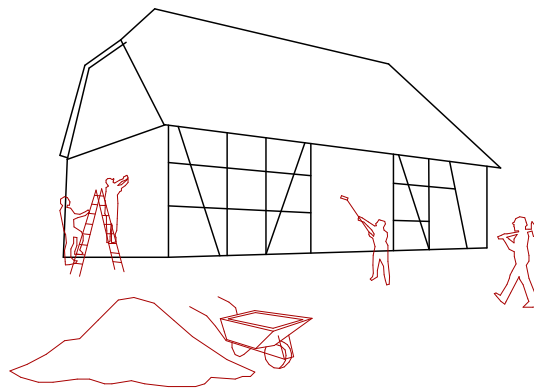


Abb. 2\_ Motivation und Zielsetzung

Als Bewohnerin einer mittelgroßen Gemeinde in Kärnten, die in dieser Arbeit als Fallbeispiel dient, erlebte ich die ansteigende Besiedelung und Versiegelung, in der Zeit meines jungen Lebens, hautnah mit. Diese führten zwar zum Einwohner- und Wirtschaftswachstum der Gemeinde, aber auch zur kontinuierlichen Umwidmung von land- und forstwirtschaftlichen genutzten Flächen in Bauland. Die unvermeidliche Folge ist eine irreparable Zersiedelung, die die Örtlichen Entwicklungskonzepte nur mehr mangelhaft eindämmen konnten.

Die flächenmäßige Ausbreitung der Gebäude im weiten Gemeindegebiet, einer bemerkenswerten Fläche von 26,42 km<sup>2</sup>, bei kontinuierlicher Abnahme der Nutzungsdichte schufen große infrastrukturelle Aufgaben, deren Bewältigung und Kosten die Gemeinde tragen musste und muss.

Während immer mehr Einfamilienhäuser, in Fertigbau-Schuhkarton-Architektur, an den Siedlungsrändern der 24 Ortschaften, die sich seit dem Jahr 1864 als Gemeinde Wernberg zusammengeschlossen haben, gebaut wurden, standen in den alten Dorfkernen traditionelle, vernakulär gebaute Bauernhäuser mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Wohnhäuser, Gasthäuser und Handwerkerhäuser zunehmend leer.

Hierzu führten viele Ursachen, eines dieser ist im Ortsbild von Wernberg jedoch klar erkennbar: Besitzer traditioneller Häuser errichteten einen Neubau für ihre Kinder und deren Familien, statt dem zeitgemäßen Ausbau ihrer Immobilie nachzugehen. Dies konnte zwar auch auf demselben Grundstück geschehen, was als positive Ausnutzung des Baulands gesehen wurde, führte aber schlussendlich zu einer hohen Anzahl an versiegelter, ungenutzter Fläche und zum Leerstand traditioneller Architektur.

Denn in den meisten Fällen kehrte keines der Kinder, oder Enkelkinder in das angestammte Elternhaus zurück wenn die Eltern verstarben, da die Bausubstanz schlecht erhalten worden war und jeglicher „moderner“ Komfort fehlte. Keine Spur von Toiletten oder Bädern nahe der Schlafzimmer, keine Zentralheizung, keine Einbauküche. Die Abwässer wurden in Senkgruben abgeführt, man heizte die Kachelöfen mit im Wald geschlagenem Holz.<sup>1</sup>

Die Industrielle Standardisierung sowie eine gewinnerorientierte Bauwirtschaft, trugen und tragen maßgeblich am Desinteresse vom Erhalt traditioneller, ortstypischer Architektur bei.

Die Gebäude, Ruinen ihrer eigenen Geschichte, standen leer und verfielen. Bis heute

---

<sup>1</sup> Senekowiczsch; Das Bauernhaus in der Kärntner Landschaft; Verlag und Gesamtherstellung Ernst Ploetz Druck- und Verlagshaus; 1987

wird kaum eines dieser neu genutzt. Scheunen und Remisen dienen im besten Fall als Autoabstellplatz oder Hobby-Werkstatt oder werden so lange der Verwahrlosung preisgegeben bis ein Abriss und Neubau unvermeidlich wird.

Nicht nur gehen durch dessen Abriss hochqualitative Materialien – inklusive alter Bau- und Handwerkstraditionen - und die schon vor Zeiten investierte graue Energie verloren, auch leidet das historische Ortsbild.

Kaum ist eine traditionelle, intakte Kärntner Hauslandschaft noch erlebbar. Kaum findet man angewandte Handwerkskunst, die sich stets den Zeiten und Gebräuchen anpasst und aus sich selbst erneuert.

Der Zuwachs der Gemeinde breitete sich zeitgleich auf weiterem Bauland an den Siedlungsgrenzen aus und kehrte dem Leerstand den Rücken.

In Anbetracht der eingangs aufgeführten Dringlichkeit unserer Lebenssituation sollte uns jedoch klar werden, dass Baumaterialien, Bauflächen und zum Bauen und Wohnen notwendige Energien keine Selbstverständlichkeit sind und dass hochwertige, ungenutzte Ressourcen direkt vor unseren Augen liegen. Sie wollen gesehen, in ihrem Wert erkannt und genutzt werden.

Um dieser Aufgabe nach zu gehen trat ich mit der Gemeinde Wernberg in Kontakt. Überraschenderweise erhielt ich, trotz einer qualitativ hochwertigen Raumplanungsbetreuung und einer der höchsten Zuwanderungsraten Kärntens, seitens der Baubehörde keine konkreten Angaben zum Leerstand in der Gemeinde. Vorhanden ist lediglich das aktuell gültige, 2018 erstellte Örtliche Entwicklungskonzept, nach dessen Berechnungen in den kommenden zehn Jahren 363 neue Wohneinheiten benötigt werden.

Ziel meiner Arbeit ist also, das zu erarbeiten, was in Wernberg fehlt: ein grafisches Mapping als Aufzeichnung aller Leerstände. Ihr Potenzial wird so nicht nur sichtbar, sondern auch begreifbar. Man wird durch den Ort gehen können und erkennen, dass viele der notwendigen Unterkünfte schon vorhanden sind und nur klug und verantwortungsvoll revitalisiert werden müssen.

Diese Arbeit will der Gemeinde und den Bewohnern den schonenden Umgang mit Ressourcen nahe legen sowie die Wichtigkeit eines Erhalts unserer ortstypischen Architektur. Durch das Mapping soll der Wert des ungenutzten Bestandes aufgezeigt und darauf aufmerksam gemacht werden.

Als junge Architektin mit großer Bewunderung für das Gleichmaß unserer Natur und die Vielschichtigkeit unseres Planeten ist es mein Anliegen, in meinen Mitbürgern die Begeisterung für historische, vernakuläre Architektur zu wecken, die unser Dorf doch noch in kleinen Teilen prägt und die aus meiner Sicht dringend erhalten werden muss.

Mein Heimatort Wernberg bietet eine einzigartige Lebensqualität, nämlich eine extrem komfortable Verkehrs- und Warenflussanbindung bei größter Naturnähe, die uns seit der Corona Pandemie um so mehr bewusst sein sollte und die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

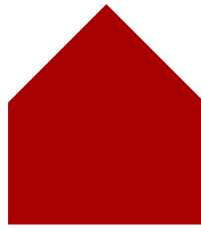
Infolge stelle ich zwei fundamentale Themen vor: die Wichtigkeit der Sanierung als Zukunftsaufgabe der Planungs- und Bauwirtschafts, sowie der Leerstand als nachhaltige Ressource.

Diesem generellen – und Wernberg, Kärnten und Österreich grenzüberschreitenden - Hintergrund folgt das konkrete Leerstandsmapping meiner Gemeinde.

Im Anhang befindet sich zuletzt das Interview mit Dr. Gaby Schaunig, Landeshautmann-Stellvertreterin und Wohnbaureferentin des Landes Kärnten, in welchem schon erzielte Ergebnisse sowie mögliche zukünftige Problemlösungen diskutiert werden.

## 2. Hintergründe

# Sanierung als Zukunftsaufgabe der Planungs- und Bauwirtschaft





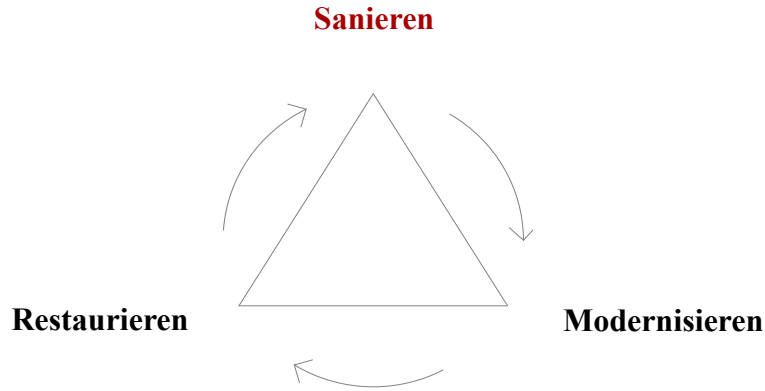


Abb. 3\_ Der fließende Übergang zwischen Sanieren, Modernisieren und Restaurieren

Der Terminus **Sanieren** stammt aus dem lateinischen *sanare*, gesund machen, heilen.<sup>1</sup>

Im Bauwesen wird das Wort „Sanieren“ genutzt, wenn Schäden an Gebäuden zu beheben sind und die ursprüngliche Bausubstanz wiederhergestellt werden soll. Das Gebäude wird somit von Schäden geheilt.

In der Praxis stoßen zur reinen Schadensbehebung des strikten Sanierens aber meist Maßnahmen zur Renovierung und Modernisierung. **Renovierung** bedeutet das Ersetzen von in die Jahre gekommenen oder nicht mehr dem Zeitgeschmack entsprechenden Bauelementen, wie Wandfarben, Wandbeläge oder Bodenbeläge, rein optische Verschönerungen, die die tragende Substanz des Gebäudes nicht angreifen.

Durch eine **Modernisierung** werden hingegen gewisse Bauelemente oder technische Ausstattungen des Gebäudes auf den neuesten technischen Stand gebracht, zum Beispiel durch die Anbringung einer Wärmedämmung auf zuvor nicht gedämmten Außenwänden oder den Austausch einer veralteten Öl-Heizungsanlage durch Energie- und CO<sub>2</sub>-sparende Heiztechnologien.<sup>2</sup>

Diese drei Bauvorgänge sind zwar in der Theorie klar trennbar, in der Praxis ergibt sich jedoch ein fließender Übergang. Eine Wand muss notgedrungen neu verputzt werden, wenn sie durch eine Sanierung in Mitleidenschaft gezogen wurde. Diese Optimierung der Substanz ist in jedem Fall sinnvoll, wurde die „Wunde“ doch schon geöffnet.

<sup>1</sup> Duden; sanieren; online: <https://www.duden.de/rechtschreibung/sanieren> (09.07.2022)

<sup>2</sup> Vgl. BaustoffWissen; Grimm; Sanieren, Renovieren, Modernisieren: Was ist der Unterschied?; Februar 2013; online: <https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/energetisches-bauen/sanieren-renovieren-modernisieren-was-ist-der-unterschied-sanremo/> (09.07.2022)

Glücklicherweise ist neuerdings das Bestreben nach energetischen Modernisierungen der Ausgangspunkt von Komplett oder -Teilsanierungen eines Altbaus. Sobald der Eigentümer beginnt, sich mit seiner Immobilie auseinanderzusetzen, scheinen umgehend weitere Verbesserungsmöglichkeiten bei relativ geringem Aufwand auf, und so kann zu zusätzlichen Sanierungen von Bädern und Nasszellen, Fenstern und Türen sowie Grundrissanpassungen, beispielsweise zum Zusammenlegen kleinerer, verwinkelter Räume kommen. Im Zuge dessen kommt es sinnvollerweise zu einer Optimierung des Gebäudes in Richtung Barrierefreiheit und generationsübergreifenden Nutzungsmöglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten.

Das Zusammenfließen der drei Bauvorgänge Sanieren, Modernisieren und Renovieren wird in manchen Fällen sogar durch Gesetze und Verordnungen vorgeschrieben. So sieht das geplante „Ölheizverbot“ des aktuellen Österreichischen Regierungsprogramms vor, dass eine Neueinrichtung oder eine Sanierung in ähnlichem Umfang schon heute nicht mehr zulässig ist. Dem Bauwerber wird ein Heizungsaustausch zu einer Heizanlage mit fossilfreien Brennstoffen vorordnet. Ziel ist der schrittweise landesweite Austritt aus den Heizstoffen Öl, Gas und Kohle.<sup>3</sup>

Auch die OIB Richtlinie 6 bei Neubauten und Sanierungen sieht gewisse Anforderungen zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz vor, wie zum Beispiel das nicht Überschreiten bestimmter Wärme-Durchgangskoeffizienten bei wärmeübertragenden Bauteilen. Hält beispielsweise das Dach eines zu sanierenden Gebäudes den in der Richtlinie vorgegebenen U-Wert nicht ein, muss der Bauteil derart modernisiert werden, dass er den aktuellen Normwerten entspricht.<sup>4</sup>

Diese Arbeit erkennt alle drei Bauvorgänge, **Sanieren, Renovieren und Modernisieren** als notwendig und zielführend an.

**Sie müssen, wie in den Zeiten vor der Industrialisierung der Baukultur und ihrer so selbstherrlichen wie kurzsichtigen Wegrationalisierung handwerklicher Traditionen, wieder zu den wichtigsten und meistgenutzten Maßnahmen der Baubranche werden.**

<sup>3</sup> WKO; Regierungsprogramm Ersteinschätzung; online: <https://www.wko.at/branchen/ooe/handel/energiehandel/regierungsprogramm-ersteinschaetzung.html#> (09.07.22)

<sup>4</sup> OIB-Richtlinie 6; Energieeinsparung und Wärmeschutz; Oktober 2011; online: [https://www.oib.or.at/sites/default/files/rl6\\_061011\\_2.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/rl6_061011_2.pdf) (09.07.2022)

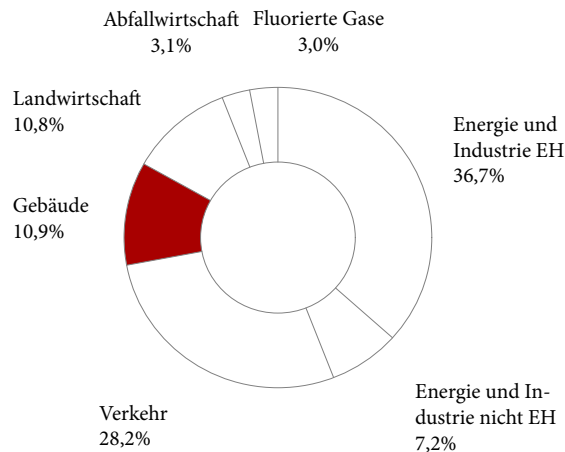


Abb. 4\_ Sektorale Anteile 2020

Im Kyoto-Protokoll 1997 hat die Europäische Union (EU-15) die Senkung der Emission der sechs wichtigsten Treibhausgase in der ersten Verpflichtungsperiode, von Jahre 2008 bis 2012, um 8% gegenüber dem Basisjahr von 1990 vorgeschrieben.<sup>5</sup> 2015, in Paris, verpflichtete sich Österreich, gemeinsam mit weiteren 194 Staaten, zusätzlich, das Mögliche zu tun um eine Temperaturerwärmung von über 2 Grad Celsius zu verhindern.

Wenn man folgenden Absatz des Österreichischen Umweltbundesamtes über den Treibhausgas Emissionstrend und den Stand der Zielerreichung liest, könnte man hoffen, dass zumindest das Ziel der ersten Periode des Kyoto-Protokolls, acht Jahre zu spät aber annähernd erreicht werden konnte:

*„2020 wurden in Österreich 73,6 Mio. Tonnen Kohlendioxid-Äquivalent emittiert. Das entspricht einer Reduktion um 6,2% gegenüber dem Kyoto-Basisjahr 1990 und einer Abnahme um 7,7% im Vergleich zu 2019.“<sup>6</sup>*

Die schlechte Nachricht folgt jedoch im dem darauf folgenden Absatz:

*„Das Jahr 2020 wurde geprägt durch die globale Corona-Pandemie mit resultierenden epidemiologischen Schutzmaßnahmen und tiefgreifenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft. Der starke Rückgang der Emissionen ist somit hauptsächlich auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einbruch der (v.a. PKW-) Fahrleistungen sowie der Eisen- und Stahlproduktion zurückzuführen.“*

<sup>5</sup> Umweltbundesamt Deutschland; Kyoto Protokoll; Juli 2013; online: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/internationale-eu-klimapolitik/kyoto-protokoll#zweite-verpflichtungsperiode-und-zentrale-anderungen> (09.07.2022)

<sup>6</sup> Umweltbundesamt Österreich; THG-Emissionstrend und Stand Zielerreichung; online: <https://www.umweltbundesamt.at/klima/treibhausgase> (09.07.2022)

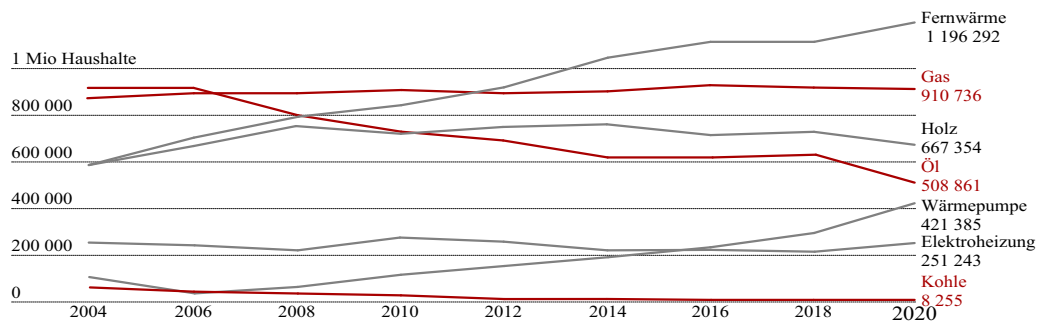


Abb. 5\_ Die Heizungswende

Vor kaum zwei Monaten, am 07.07.2022, veröffentlichte das Wegener Center der Universität Graz die ernüchternden Berechnungen der Emissionen für das vergangene Jahr 2021. Laut der Klimaforscher sind nach dem Pandemiejahr die nationalen Emissionen um 6,5 Prozent auf das Niveau von 1990 gestiegen.

Zu beachten ist, dass im Jahre 2021 noch nicht alle Corona– Restriktionen aufgehoben waren und in den kommenden Jahren noch mehr Emissionen zu erwarten sind, wenn dies nicht verhindert wird.

Der Klimaforscher Gottfried Kirchengast erklärt im Journal der Uni Graz „We work for tomorrow“ dass Österreich nun die Treibhausgasemissionen bis 2040 um 95% reduzieren muss. Es stehen uns ab 2021 nur mehr 700 Millionen Tonnen Co<sub>2</sub>- Äquivalente Emissionen zur Verfügung. Eine schwere, fast unmögliche Aufgabe, wenn nicht alle relevanten Bereiche zusammen agieren.<sup>7</sup>

Der Gebäudesektor verursacht ca. 10,9% der Treibhausgas-Emissionen.<sup>8</sup> Hierzu wird jedoch weder die Fernwärme, die mittlerweile die meist genutzte Heizungstechnologie in Österreich ist, siehe Abbildung 5, und dem Sektor der Energieerzeuger zugerechnet wird, noch der Transport und die Entsorgung sowie die Industrietätigkeit, die zur Errichtung und zum Erhalt von Gebäuden notwendig ist, gezählt.

Rund 73% der THG Emissionen in diesem Sektor stammen von privaten Haushalten, was meine Aufmerksamkeit auf die Bau- und Nutzungstypologie der Wohngebäude

<sup>7</sup> Vgl. Universität Graz; We work for tomorrow; Treibhausgas; online: <https://news.uni-graz.at/de/detail/article/treibhausgas-budget/> (09.07.2022)

<sup>8</sup> Umweltbundesamt Österreich; Sektorale Anteile 2020; online: <https://www.umweltbundesamt.at/news220123/thg-rueckblick>

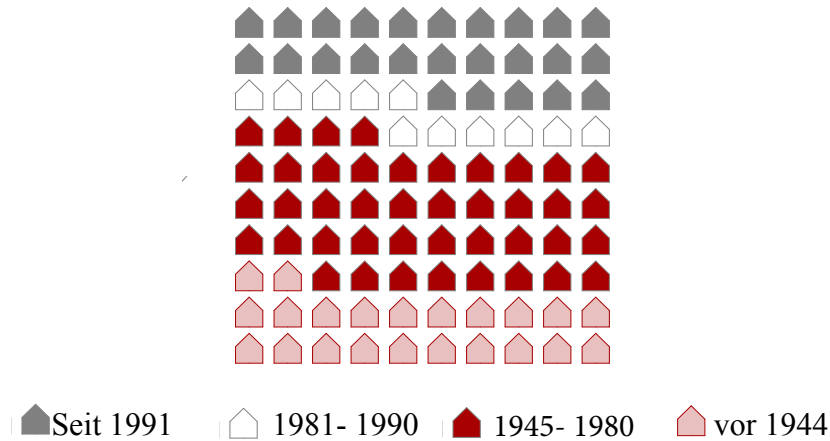


Abb. 6\_ Wohngebäude in Österreich, nach Bauperiode

lenkte.<sup>9</sup>

Schon die Expertenbefragung „Zukunft Bauen 2012“, die die notwendige Zukunftsentwicklung in der Baubranche erforschte, reihte das Thema „Umfassende Sanierung“ auf Platz drei der wichtigsten Themen für das Erreichen der Klimaziele in den folgenden fünf Jahren - gleich nach „Erneuerbare Energien“ und „Vermeidung von sommerlicher Überhitzung“.<sup>10</sup>

Auch im Aktuellen Regierungsprogramm 2020-2024 im Bereich Klimaschutz und Energie wird das Ziel der „Erhöhung der Sanierungsrate und -qualität bei Gebäuden unter anderem durch Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und der Bauvorschriften, Sanierungskonzepte“<sup>11</sup> angekündigt. Laut Programm soll die Sanierungsrate in Richtung des Zielwertes von 3% erhöht werden.

Im Moment befindet sich diese jedoch laut WKO noch bei 1,5%. Sie stagniert somit seit 2015 und ermöglicht im bestem Fall knapp die Hälfte der notwendigen Eingriffe. Die Sanierungsrate wird laut IIBW folgend berechnet:

$$\text{Sanierungsrate} = \frac{\text{NE}_{\text{umfassende Sanierung}} + \text{NE}_{\text{kumulierte Einzelmaßnahmen}}}{\text{NE}_{\text{Bestand}}}$$

NE umfassende Sanierung= Anzahl der Nutzungseinheiten mit umfassender Sanierung (pro Jahr)

NE kumulierte Einzelmaßnahmen= Anzahl der zu umfassender Sanierung äquivalenten Nutzungseinheiten aus kumulierten Einzelmaßnahmen (pro Jahr)

<sup>9</sup> Umweltbundesamt Österreich; Klimaschutzbericht 2016; online: <https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0582.pdf> (23.07.2022)

<sup>10</sup> Expertenbefragung „Zukunft Bauen 2012“; online: [http://www.expertenbefragung.com/dokumente/zb2012\\_ibo.pdf](http://www.expertenbefragung.com/dokumente/zb2012_ibo.pdf) (09.07.2022)

<sup>11</sup> Republik Österreich; Aus Verantwortung für Österreich; Regierungsprogramm 2020-2024; online: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/dam/jcr:c1dab58e-2a6c-4c18-a6b8-866ea49c15e9/Regierungsprogramm-Kurzfassung.pdf> (09.07.2022)

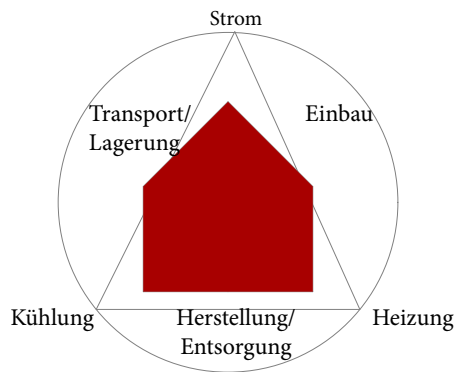


Abb. 7\_ Graue Energie

NE Bestand = Ø Anzahl der Nutzungseinheiten im Bestand (im betrachteten Jahr)<sup>12</sup>

Die Erhöhung der Sanierungsrate ist zwingend notwendig denn rund 60% der Gebäude in Österreich benötigen in den kommenden Jahren eine thermische Sanierung. Dieser hohe Anteil an der Gesamtbausubstanz ist der erfreulichen Langlebigkeit der Gebäude geschuldet: fast zwei Drittel wurden vor 1980 errichtet.<sup>13</sup>

Rund 35% der Österreichischen Haushalte werden noch mit Öl und Erdgas beheizt dementsprechend sollten laut dem Österreichischen Klimadash- Board<sup>14</sup> pro Tag um die 100 Ölheizungen und um die 131 Gasheizungen ausgebaut werden. Umso bedauernder ist, dass ein Großteil des immer noch fossilen Energieeinsatzes ohnehin durch die schlechte Qualität der Gebäudehüllen verloren geht. Die größte Herausforderung stellt der hastig errichtete Gebäudebestand des Baubooms der Nachkriegszeit dar, dessen Energiehaushalt meilenweit vom heutigem Stand entfernt ist.

Während der Heizwärmebedarf eines aktuellen Niedrigenergiehauses bei 26- 60 kWh/m<sup>2</sup>a liegt, beträgt der jenes Altbestands zwischen 115 und 250 kWh/m<sup>2</sup>a. Ein Passivhaus sollte laut OIB Richtlinie 6 hingegen nur einen Heizwärmebedarf von < 10 kWh/m<sup>2</sup>a aufweisen. Das angestrebte Ideal ist freilich das Plusenergiehaus, das dem niedrigsten Energieverbrauch entspricht, ja sogar mehr Energie erzeugt, als es selbst verbraucht.<sup>15</sup>

Umfangreiche thermische Sanierungen ermöglichen dementsprechend eine große Ersparnis von Energie, die auch leichter als in vielen anderen Sektoren erreicht werden

<sup>12</sup> IIBW und Umweltbundesamt; Definition und Messung der thermischen Sanierungsrate in Österreich; April 2020; S14

<sup>13</sup> Faktencheck Nachhaltiges Bauen; Höbarth; Mit Energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichem Klimaschutz; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (23.07.2022)

<sup>14</sup> Klimadashboard; die Daten und Fakten zur Klimakrise in Österreich; online: <https://klimadashboard.at/>

<sup>15</sup> Faktencheck Nachhaltiges Bauen; Höbarth; Mit Energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichem Klimaschutz; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (23.07.2022)

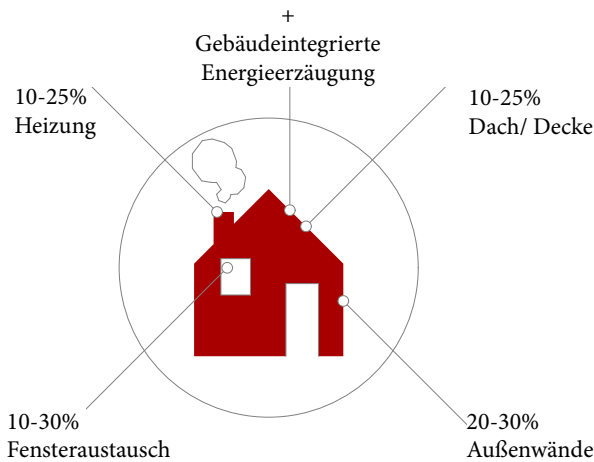


Abb. 8\_ Einsparungspotenzial bei Sanierung

kann, da wir über die notwendigen technologischen Lösungen verfügen.

Von den 4,14 Millionen Wohnungen, die es in Österreich laut IIBW gibt, müssten bis 2040 knapp 2,2 Millionen saniert werden. Somit wäre die Bauproduktion des Neubaus in kürzester Zeit eingeholt und ein kompletter Wandel in der Baubranche fände statt.<sup>16</sup>

Der bisherige Pfad der Dekarbonisierung von Gebäuden ist nicht ausreichend und muss deutlich angekurbelt werden um die Klimaziele einzuhalten und somit die weitere Erderwärmung zu verhindern.

Zusätzlich könnten, laut der Energie Strategie Österreich 2010<sup>17</sup>, durch die Erhöhung der Sanierungsrate ein Investitionsvolumen von jährlich 2,6 Mrd. Euro freigesetzt und rund 37.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Raumplanungsstrategie der Gemeinden und Regionen braucht eine Kehrtwendung, weg vom Endloswachstumsdenken, mit dem man uns in den letzten Jahrzehnten durch die permanente Ausweisung von Bauland indoktriniert hat, hin zu einer künstlerisch wie technisch anspruchsvollen Auseinandersetzung mit dem Bestand.

**Nicht nur eine bessere Energieeffizienz und Bauökologie, sondern auch diese kulturelle und soziale Renaissance rechtfertigen den Wandel der Baubranche in Richtung Sanierung.**

Wie kann also der Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes reduziert werden?

16 IIBW; Effizienzpotenzial in der Österreichischen Wohnungspolitik; Maßnahmen zur Forcierung von Wohnungsneubau und Sanierung; September 2012; online: <http://iibw.at/documents/2012%20IIBW.%20Effizienzpotenziale%20Wohnungspolitik.pdf> (23.07.2022)

17 Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend/ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft; Energie Strategie Österreich; März 2010; online: <https://www.lse.ac.uk/GranthamInstitute/wp-content/uploads/laws/1045.pdf> (24.07.2022)

Der Gesamtenergiebedarf setzt sich aus den Energiemengen, die ein Gebäude in Form von Strom, Wärme und Kälte benötigt und der in das Gebäude schon beim Bau investierten „grauen Energie“ zusammen. Als graue Energie versteht man alle Energiemengen, die für den Aushub und den eventuellen vorherigen Abbruch bestehender Vorgebäude, den Transport, die Lagerung, die Herstellung, die Entsorgung sowie den Einbau aller Baustrukturen und Materialien notwendig sind.

Eine Lösung im Ersatz von Altbau durch Neubau zu suchen ist somit in vielen Fällen der falsche Weg, da der Gesamtenergiebedarf durch das Verpulvern der grauen Energie, der Ressourcenaufwand und die Abfallentsorgung schlussendlich um Vieles höher ist.

**Diese Arbeit spricht den Nichtgebrauch, den Leerstand und den Verfall von Gebäuden und deren behördliche Reglementierung an, da die verbauten Materialien immer einzigartiger und teurer werden, die CO<sub>2</sub> Einsparung immer wichtiger und die alternativ nutzbaren Baugründe rarer, während die Nachfrage an Wohnraum und die Versiegelung unserer Naturräume ins Grenzenlose wachsen.**

Die traditionelle vernakuläre Architektur von städteplanerisch wie kulturhistorisch wertvollem Bestand kann als Beispiel für Nachhaltiges Bauen und als Zukunftslösung flexibel nutzbarer Typologien herangezogen werden. Die architektonische Ausführung vieler historischen Gebäude hing noch vor der Industrialisierung der Bauprozesse von den verfügbaren Rohstoffen und vorverarbeiteten Strukturen (Holz, Stein, Erde, Eisen, Fliesen, Schindeln, Leder, Stoffe etc.) sowie von den handwerklichen Fähigkeiten vor Ort ab. Die verwendeten Materialien wurden in Bauplatz-Nähe abgebaut und verarbeitet, über kurze Strecken transportiert und durch lokale Handwerker eingebaut. In Ausnahmefällen und für besondere, meist kollektive Bauvorhaben wie Kirchen, Gemeindesäle, Festhallen, Märkte etc. importierte man außergewöhnliche Strukturen und Materialien auch von weither: Eisenträger für größere Spannweiten, edle Steine zur Fassadenverkleidung, farbiges Glas für dekorative Fenster, Fliesen und Mosaik für Innenräume.

Durch die industrielle Herstellung von Baustrukturen und Materialien gingen diese regionaltypischen Besonderheiten verloren, was zur Verarmung der kulturellen Muster und Traditionen führte, ebenso aber zu einer nie gesehenen Erhöhung der grauen Energie im Bauwesen. Wegreißen, wegwerfen, billig und immer wieder neu kaufen, das tat man vor 1945 nie. Zusätzlich wurden Gebäude damals den klimatischen Bedingungen und dem Charakter des Ortes mit seinen natürlichen – also geographischen, geologischen, botanischen etc. - Eigenheiten angepasst. Die heute gern zitierte „Low Tech“ war aber in Wahrheit eine „Right Tech“, denn das Handwerk verschloss



sich niemals neuen technischen und künstlerischen Erfindungen. Man erfand Windkanäle, die ein Gebäude natürlich belüfteten, erste Seilzüge und Paternoster, um komfortabler in Höhen und Tiefen von Gebäuden zu gelangen.<sup>18</sup> Alle Lösungen zu einer höheren Nutzungsflexibilität und klimatischen Reaktionsfähigkeit der Gebäude wurden mutig ausprobiert: Große Vordächer schützten die Fassaden vor Starkregen und Schnee, kleine Fenster mit außen liegender Beschattungen hielten die Hitze vor dem Haus, dicke Wände wirkten als Speichermasse. Diese und viele weitere Lösungen ermöglichten, ohne jeglichen Bedarf von zugeführter Energie, die Anpassung des Gebäudes an das lokale Klima.<sup>19</sup>

**Diese Arbeit plädiert für eine kreative klimaangepasste Architektur, die „Right Tech“ zum Maßstab macht und in der jede noch so kleine Erfindung oder Wiederentdeckung auf die Einsparung des Energieverbrauchs abzielt.**

Sanierungen werden oft jedoch von Bauherren und Bauherrinnen kategorisch abgelehnt.

Vorurteile herrschen da dem Sanieren der Ruf des „Millionenprojekts“, des „Fasses ohne Boden“ vorausleitet. Vielen Eigentümern ist das Energie-Einsparungspotential durch eine thermische Sanierungen nicht bewusst. Sie sind und bleiben der Meinung, dass sich ihre Investition nicht auszahlt.

Viele Europäische aber auch Österreichische Studien zu Umbauten beweisen jedoch, dass bis zu 76% der gelieferten Energie durch eine umfassende Sanierung und bis zu 90% nach Sanierung nach Passivhausstandard eingespart werden kann. Die unterschiedlichen Einsparungspotenziale in Gebäuden werden in Abb.8 gezeigt.

*„Wichtig ist in jedem Fall ein integrierter Ansatz aus Gebäudehülle und -technik bis hin zu einer gebäudeintegrierten Energieerzeugung, etwa über Aufdach-Photovoltaik oder Kraft-Wärme-Kopplung. Eine effektive Senkung des Heizwärme- und Kältebedarfs gelingt nur, wenn gleichzeitig unsanierte Gebäudehüllen energetisch saniert werden und eine höhere Effizienz der Anlagentechnik gewährleistet wird, verbunden mit dem Einsatz erneuerbarer Energien“<sup>20</sup> so die Deutsche Energie Agentur 2018.*

Dem möglichem Bauherr oder Bauherrin muss klar gemacht werden, dass durch eine einmalige Investition hohe jährliche Kosten gesenkt werden können und die Mehr-

18 Vgl. NDR; Der älteste Paternoster der Welt fährt wieder; online: <https://www.ndr.de/kultur/Flueggerhaus-Aeltester-Paternoster-der-Welt-fahrt-wieder,paternoster166.html> (27.10.2022)

19 Vgl. Kaiser; Ökologische Altbausanierung; Gesund und Nachhaltig Bauen und Sanieren; VDE Verlag; 2020

20 Deutsche Energie-Agentur; dena- Leitstudie Integrierter Energiewände; Impulse für die Gestaltung des Energiesystems bis 2050; Juli 2018; online: [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261\\_dena-Leitstudie\\_Integrierte\\_Energiewende\\_lang.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261_dena-Leitstudie_Integrierte_Energiewende_lang.pdf) S.43 Teil A (24.07.2022)

kosten des Umbaus schon in wenigen Jahren amortisiert sind.

Laut Ingmar Höbarth kann, durch den Einsatz von hochwertigen und nachhaltigen Materialien, beispielsweise als Dämmstoffe, die Amortisationszeit auf wenige Monate verkürzt werden.<sup>21</sup>

Zusätzlich gibt es immer mehr Bundes- und landesweite Förderungen, die private Bauherren, aber auch Vereine, Betriebe, konfessionelle Einrichtungen und Gemeinden finanziell bei der Sanierung unterstützen und diese hierdurch attraktiver machen. Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) fördert die Altbausanierung durch Programme wie „Raus aus Öl und Gas“ und den Sanierungsscheck. Durchgeführt werden diese Förderungen durch die Kommunal Kredit Publicity Consulting GmbH. Während die erste Förderung den Umstieg aus fossil betriebenen Heiz und Kühlungssystemen unterstützt, soll der Sanierungsscheck zur Verbesserung der Gebäudehülle und somit der Energieeffizienz motivieren.<sup>22</sup>

Jedes Land bietet jedoch zusätzlich weitere Förderungen an, welche Erhalt und Verbesserungsmaßnahmen von Gebäuden, das einrichten von klimagerechten Energieproduzenten, die Barrierefreiheit, den Einsatz von nachwachsenden und nachhaltigen Materialien und den Um- und Neubau von nicht Erhaltenswerten Gebäuden unterstützen.<sup>23</sup>

Nicht zuletzt ist eine thermische Sanierung als Schutz der eigenen Gesundheit zu sehen und als Verbesserung des körperlichen Wohlbefindens. Schimmelbildung sowie eine hohe Schadstoffkonzentration in der Luft, die die Gesundheit der Bewohner und Besucher negativ beeinflussen, können durch fachgerechte Sanierungen verhindert und behoben werden. In vielen Gebäuden ab den 1950er Jahren wurden zusätzlich synthetisch veränderte und stark gesundheitsschädliche Materialien verbaut, die dringendst ausgebaut werden müssen.

Auch durch Hygiene- und Komfortverbesserungen im Zuge von Sanierungen, Renovierungen und Modernisierungen kann das Wohlbefinden des Bewohners enorm gesteigert werden.<sup>24</sup>

Altbauten sind oft mit emotionalen Vorurteilen behaftet: unangenehme Erinnerungen

---

21 Faktencheck; Höbarth; Nachhaltiges Bauen; Mit Energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichem Klimaschutz; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (23.07.2022)

22 Kommunal Kredit, Public Consulting; online: <https://www.publicconsulting.at> (24.07.2022)

23 Transparenzportal; Förderungen zum Thema Bauen, Renovieren, Sanieren; online: <https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/situation/unternehmer/gruendung-uebernahme-und-ausbau/bauen-renovieren-sanieren/alle> (24.07.2022)

24 Vgl. Faktencheck Nachhaltiges Bauen; Höbarth; Mit Energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichem Klimaschutz; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (23.07.2022)

von zugigen Räumen, kalte Keller, flatternde Fensterläden. Aber auch Erinnerungen an Verluste und Verletzungen.

Die Aufgabe des Architekten oder der Architektin ist es, diese Gebäude neu zu denken, ihre Räume unvoreingenommen wahrzunehmen. Allein das Ändern mancher Nutzungen, des Lichteinfalls, der Oberflächen, der Raumakustik, machen aus dem Ort einen neuen Ort, der doch zum Reichtum seiner Geschichte steht.

Leider konnte trotz des hohen Einsparungspotenzials und der immer umfangreicheren Förderungen die Höchstleistung der umfassenden Sanierungen von 40.000 Gebäuden im Jahr 2010 bis heute nicht mehr erreicht werden. In den letzten fünf Jahren hat sie sich mehr als halbiert.

Ein möglicher Grund, so Robert Schmid, Obmann des Fachverbands Stein- und keramische Industrie im November 2021, ist die Komplexität des Förderungssystems, das auf den nichtprofessionellen Bauwerber undurchdringlich wirkt:

*„Im Nebel des Förderdschungels findet man die Quelle nicht und verdurstet – obwohl genug Geld da wäre.“<sup>25</sup>*

Wolfgang Amann, Geschäftsführer des IIBW, ergänzte:

*„Die Ergebnisse zeigen, dass Fördern allein zu wenig ist, um bei der Wohnhaussanierung in die Gänge zu kommen“.*

**Es ist also eine bessere und transparentere Kommunikation mit den Sanierungswilligen notwendig – doch auch eine bessere Erreichbarkeit von Architekten und Bauingenieuren. Es soll signalisiert werden, dass Architektur kein Luxus ist und erst recht nicht der Erhalt würdiger Architektur der Generationen vor uns.**

Es braucht Kompetenzzentren als Anlaufstelle interessierter Bürger. Es braucht politische Entscheidungsträger und Gemeinden, die zur Sanierung raten und nicht zur Tabula rasa. Es braucht eine junge Generation von Bautechnikern und Handwerkern, die sich für den Bestand begeistern.

Was diese bessere Kommunikation, sowie der tatsächliche Umsetzung von Sanierungen und somit die Sanierungsrate steigern kann, wurde mit Dr. Gaby Schaunig, siehe Anhang, besprochen.

---

<sup>25</sup> WKO; Schmid; Schulterschluss von Umweltministerium und Baustoffindustrie zur Forcierung der Sanierungsrate in Österreich; November 2021; online: <https://news.wko.at/news/oesterreich/Politik---Wirtschaft-fordern-Anreize-fuer-Gebaudesanieru.html> (24.05.2022)

In diesem Fallbeispiel Wernberg liegt der Fokus auf der Sanierung von leerstehenden, verwahrlosten Gebäuden und das Potenzial ihrer nicht genutzten Ressourcen.

In den meisten Fällen war es schwierig, die Besitzer, wenn überhaupt recherchierbar, zur Sanierung und zu einer Neunutzung zu motivieren, da kein Interesse am Fortbestand des Gebäudes besteht. Im folgenden Kapitel wird demnach das Phänomen Leerstand erörtert, dessen Gründe werden erforscht und nach möglichen Lösungen gesucht.

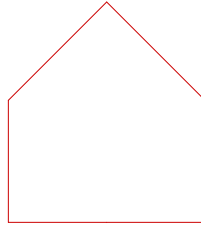
Sollte durch die Leerstands-Kartierung der Gemeinde Wernberg etwas Aufmerksamkeit auf die gezeigten leer stehenden Gebäude gelenkt werden können, ist es fundamental wichtig, den Ersatz dieser Gebäude durch Neubauten zu verhindern und den vielschichtigen Wert der vorhandenen Substanz sowie das wirtschaftlichem Potenzial einer Sanierung aufzuzeigen.

**Einem sanierungswilligem Käufer einer solchen Immobilie stehen zahlreiche bürokratische Hürden im Weg. Die Überwindung dieser Hürden, die Nutzung der vielfältigen Chancen von Förderungen, Kooperationen und Nutzungsszenarien soll durch Fachexperten begleitet und erleichtert werden.**

Denn im Gegensatz zum Kauf oder Errichten eines Neubaus ist der Umbau eines sanierungsbedürftigen Gebäudes immer mit einem Restrisiko belegt. Der notwendige Kosten- und Zeitrahmen ist nicht zu 100% vorhersehbar, da viele Erkenntnisse erst durch das „Öffnen“ der Bausubstanz erlangt werden. Eine Sanierung ist immer eine Zeit- und Entdeckungsreise, doch sie ist regulier- und anpassbar und erzeugt einen Mehrwert, der noch in hundert Jahren spür- und messbar sein wird.

# Leerstand als Nachhaltige Ressource

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Das Wort Leerstand bietet unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten, die alle auf dem Nichtbewohntsein, dem Leerstehen von Gebäuden basieren.

**In dieser Arbeit soll Leerstand jedoch nicht nur als nicht nutzen von Gebäuden gesehen werden, sondern auch als dessen Zweckentfremdung. Mit jeder Art von umbautem Raum, von Material und Energie soll schonend umgegangen werden. Jegliche Ressource soll sinngerecht genutzt werden.**

Ein schonender Umgang bedeutet für mich, das Downgrading von Nutzflächen zu vermeiden.

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird.“<sup>1</sup> So das hamburgische Wohnraumschutzgesetz.

**Da diese Studie eine ländliche Gemeinde analysiert, wird die Zweckentfremdung auch für nicht-Wohnräume erweitert. Eine Zweckentfremdung wird allerdings nicht kartiert, wenn der neue Nutzen des Gebäudes einen sozialen oder kulturellen Mehrwert bietet.**

Somit wird eine Scheune, die weder Tier noch Mensch Schutz gewährt, als Leerstand kartiert. Die Umnutzung einer Scheune in Wohnbau, da kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist, ist hingegen als positive Entwicklung zu sehen, sie ist sogar das erklärte Ziel dieser Arbeit.

Leerstand entsteht aus unterschiedlichen Gründen, meist aber durch nicht genutztes Erbe. Komplizierte Nachlass-Verhältnisse verhindern das sinngerechte Nutzen aber auch den Verkauf einer Liegenschaft. Leerstand ergibt sich auch durch die Verlagerung von Lebensmittelpunkten in andere Regionen oder ins Ausland, durch Krankenhaus-, Altersheim- oder Gefängnisaufenthalte. In den Meisten Fällen entsteht Leerstand jedoch durch eine reine Wertsteigerungs-Spekulation. Das nicht-Nutzen von Gebäuden lohnt sich wirtschaftlich. Häuser und Gebäude werden genau wie Grundstücke ohne jeglichen Eigenbedarf „gehortet“. Vor dem Aufwand einer Instandsetzung und Vermietung schrecken die Eigentümer zurück und entlasten somit weder die große Nachfrage nach Wohnraum noch die Ressourcen. Im ländlichen Gebieten ergibt sich Leerstand jedoch meist durch primäre Bedürfnisse: Landwirtschaftliche Betriebe werden aufgelassen, die junge Generation wandert in die Städte ab und die bestehende Bausubstanz wird höchstens noch als Abstellraum, als Lager oder Unter-

---

1 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz; Dritter Abschnitt; Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum; 1892; online: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoPflGHArahmen> (14.05.22)

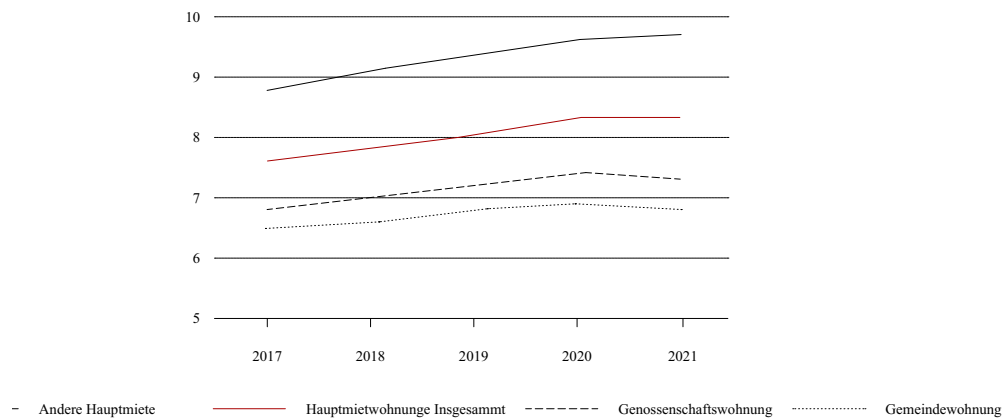


Abb. 9 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen, mit Betriebskosten pro m<sup>2</sup>, nach Art der Hauptmiete (2017-2021) in Euro

stand genutzt. Allgemein führt das nicht-Nutzen bestehender Gebäude zur Preissteigerung von Miet- und Eigentums-Immobilien, erschwert also leistbares Wohnen. Die Abbildung der Statistik Austria zeigt, wie die Mietkosten der letzten sieben Jahren sich je nach Mietsegment unterschiedlich steigerten.<sup>2</sup>

Auch das Ortsbild leidet in seinem Ensemble unter nicht bewohnten Gebäuden. Gespenstisch finstre Häuser, durchwindete Scheunen, knarrende Flugdächer leerer Remisen können Kinder verängstigen – und nicht nur sie. Leerstand wird oft mit negativen Eigenschaften behaftet: Feucht, stickig, verstaubt, verwinkelt, bodenlos, eiskalt. Der Wert der Architektur und ihrer Materialien wird gerne übersehen, weg mit den alten Mauern, als wären sie Müll, als würde sie keine Zeit, keine Geschichte, keine Tradition bewohnen.<sup>3</sup>

**Die aktuell erhöhten Bau- und Materialpreise sind leider nicht ausreichend, um vor Leerstand und Abriss zu schützen. Umso wichtiger ist es, Leerstand und den Wert bestehender Hauslandschaften aufzuzeigen und die politischen Gestalter dazu anzuregen, eine Wiedernutzung zu fördern, eine Nicht-Nutzung aber zu bestrafen. Nur durch solche – und hohe - Abgaben kann Spekulation und Raubbau an Ressourcen verhindert werden.**

Mit der Aufzeichnung von Leerstand wurde schon in vielen Städten unterschiedlicher Länder begonnen. Bürger trugen sich freiwillig in eine online Plattform ein, wo leerstehende Wohnungen und Häuser, aber auch Gewerbegebäude, Schrebergärten, Clubhäuser bis hin zu Kinosälen und Jazzbars in der jeweiligen Stadtkarte markiert

<sup>2</sup> Statistik Austria; Wohnen: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik; 2022; online: <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf> (04.08.2022)

<sup>3</sup> Vgl. Kaiser; Ökologische Altbausanierung; Gesund und Nachhaltig Bauen und Sanieren; VDE Verlag; 2020

und sichtlich gemacht wurden. Ziel ist es seither, Leerstand zu nutzen und gut genutzten Leerstand publik zu machen. Durch diese Kartierungen werden aber weder BesitzerInnen motiviert oder bestraft, noch Vermittlungsarbeit zwischen „Angebot“ und „Nachfrage“ betrieben. Sie dienen als reine Aufzeichnung eines Problems.<sup>4/5</sup> In Holland schafft es eine Initiative, Leerstand mit Zwischennutzungen zu kombinieren, denn das hohe Vorkommen von Vandalismus und widerrechtlichen Okkupationen von Leerständen wurde dort zum gesellschaftlichen und zum Sicherheitsproblem. Das Unternehmen Interveste bietet Immobilienbesitzern den Schutz ihrer Gebäude und Anlagen durch eine Zwischenvermietung an, die kurzfristig gekündigt werden kann, wenn wieder Eigenbedarf besteht. Interveste nutzt Flächen effizient und bietet dem Umfeld gleichzeitig Schutz und Komfort.<sup>6</sup>

In Österreich ist ein nicht bewachtes Gebäude äußerst selten von Vandalismus oder Okkupationen bedroht, demnach ist das Interesse, es durch eine Neu- oder Zwischenvermietung zu schützen, nicht so hoch, dass ein solches Konzept funktionieren könnte. Leerstand muss also auf andere Art und Weise unattraktiv gemacht werden.

Während in Österreich mit der Kartierung (engl.: Mapping) von Leerstand in vielen Städten wie zum Beispiel in Wien schon begonnen wurde, fehlt sie im ländlichen Raum noch.

Das Mapping über die Gemeinde Wernberg will durch ein simples grafisches Kartieren zeigen, dass das Problem von ungenutzten Gebäuden auch in kleineren Ortschaften und Gemeinden vorhanden ist und dass auch hier dringend dagegen vorgegangen werden muss. Dieser Leerstandsmelder ist jedoch von jeglicher Berechnung von Leerstandsabgaben zu unterscheiden, und dient rein als informative Grundlage.

Während in Städten die Meldung von Leerstand für einzelne Wohnungen möglich ist, wird hier auf Einfamilienhäuser generalisiert, da sie den Großteil der Bebauung ausmachen. Auf die Problematik, dass ein ländlicher Bewohner üblicherweise mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche in Anspruch nimmt als ein Stadtbewohner, und somit schlecht oder ungenutzte Flächen im jeweiligen Haus entstehen, kann im Rahmen dieser Arbeit leider nicht eingegangen werden. Zusätzlich werden leer stehende nicht-Wohnbauten kartiert, die jedoch für eine Um- oder Mischnutzung geeignet wären.

Doch zurück zu möglichen gesetzlichen Regelwerken gegen den Leerstand: Leer-

---

4 Leerstandsmelder; online: <https://www.leerstandsmelder.de/locations/index> (04.08.2022)

5 IG Kultur Wien; Leerstandsmelder; online: <https://igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstandsmelder> (05.08.2022)

6 Interveste; wonen werken w/zijn; online: <https://www.interveste.nl/> (05.08.2022)



standsabgaben sind gesetzlich geschaffene Maßnahmen, um Leerstand zu verhindern und werden politisch entschieden. In den meisten Fällen schreiben diese dem Besitzer eine monatliche oder jährliche Abgabe vor. Eigentümer sollen so dazu ermutigt werden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch Liegenschaften, die als Zweitwohnsitz genutzt werden, sind oft mit dieser Abgabe gekoppelt und müssen mit einer Vorschreibung rechnen.

Während in vielen Städten und Ländern die Abgabepflicht schon seit Jahren in Kraft getreten ist, ist in Österreich unklar, ob sie ein Anliegen der jeweiliger Länder oder des Bundes ist.

Wien versuchte schon 1985 eine Leerstandsabgabe einzuführen. Das Bestreben wurde jedoch vom Verfassungsgerichtshof untersagt, da damit die Steuerfindungsrechte der einzelnen Länder überschritten wurden.

Im November 2021 versuchte es die Stadt Wien erneut und richtete sich an die zuständigen Ministerien des Bundes, um eine bundesweite Leerstandsabgabe in die Wege zu leiten, die die landesweiten gesetzgeberischen Zuständigkeiten überschreiten könnte. Dieses Anliegen bekam jedoch keine positive Rückmeldung des Bundes, der in der Erhebung von Leerständen eine Verletzung der Grundrechte sieht.<sup>7</sup>

Andere Bundesländer versuchten es ohne den Bund und setzten Gesetzesnovellen auf. Im April 2022 beschloss die Steiermark als erstes Bundesland in Österreich, eine Abgabe für leerstehende Wohnungen sowie Zweitwohnsitze, um Leerstände und die damit einhergehende Immobilienspekulation zu unterbinden.

*„Wir wollen hier einerseits Anreize schaffen, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und andererseits ganz klar zukünftige monetäre Anreize für einen Wohnungsleerstand hintanhalten.“*<sup>8</sup>so Wolfgang Dolesch, Chefverhandler der SPÖ der für die Abgabe stimmte.

Die Höhe der Abgabe bleibt jedoch, da sie nicht vom Bund bestimmt wurde, durch das Steuerfindungsrecht eingeschränkt. Bis zu 10€ pro m<sup>2</sup> können Städte und Gemeinden in der Steiermark nun jährlich einfordern. Die Eigentümer einer 100m<sup>2</sup> großen leer stehenden Wohnung müssen somit mit einer jährlichen Zahlung von 1000€ rechnen.

<sup>7</sup> Winer Zeitung; Leerstand als Landessache umstritten; April 2022; online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2144772-Leerstand-als-Landessache-umstritten.html> (05.08.2022)

<sup>8</sup> ORF Steiermark; Umstrittene Leerstandsabgabe beschlossen; online: <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (05.08.2022)

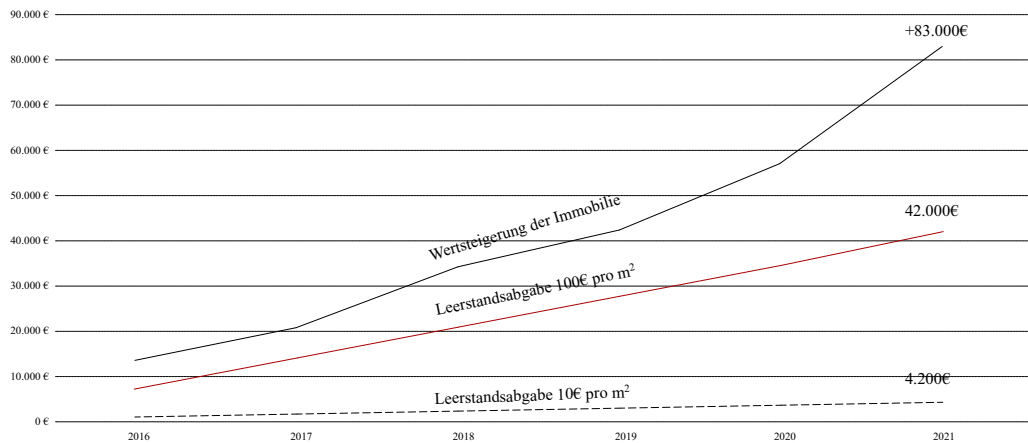


Abb. 10\_ Wertsteigerung übersteigt Leerstandsabgabe um ein Vielfaches

Gewisse Ausnahmen wurden festgelegt, beispielsweise die Nutzung der Immobilie durch die eigenen Kinder, als Dienstwohnung oder nachweisbare Gründe, warum die Liegenschaft unvermietbar ist. Sandra Krautwaschl, Klubchefin der Grünen, weist darauf hin, dass die beschlossenen Abgaben das bestehende Problem kaum lösen werden:

*„Wir schlagen heute mit dem ‚Reförmchen‘ sicher keinen Pflock ein, um den steirischen Boden besser zu schützen.“<sup>9</sup>*

Hannes Schwarz, Landtagsklubobmann der SPÖ, erklärt jedoch, dass die Abgabe als Anreiz gesehen werden soll, um die Debatte im Bund weiter zu führen, *„denn das Problem betrifft nicht nur die Steiermark.“<sup>10</sup>*

Eine Reaktion des Bundes wird also auch hier erwartet, denn nur durch eine bundesweite Leerstandsabgabe oder eine Änderung in der Gesetzgeberkompetenz der Länder, die die Summe der zu zahlenden Gebühren auf 1000 Euro limitiert, kann durch eine höhere Abgabe ein effektiver Anreiz geschaffen werden. Nur so kann Immobilien-Leerstand nachhaltig verhindert werden, denn augenblicklich kompensiert die durchschnittliche Wertsteigerung der Liegenschaften locker den Steuersatz. (Siehe Abbildung 10)

Das Momentum Institut berechnete, dass die Abgabe von 10€/m<sup>2</sup> im Jahr für das gesamte Staatsgebiet Österreich zwischen 111 und 178 Millionen Euro Einnahmen

<sup>9</sup> ORF Steiermark; Umstrittene Leerstandsabgabe beschlossen; online: <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (05.08.2022)

<sup>10</sup> Vgl. Mein Bezirk; SPÖ für Abgaben gegen Immobilienspekulation; April 2022; online: [https://www.meinbezirk.at/graz/c-politik/spoe-fuer-abgaben-gegen-immobilienspekulation\\_a5308081](https://www.meinbezirk.at/graz/c-politik/spoe-fuer-abgaben-gegen-immobilienspekulation_a5308081) (05.08.2022)

ergeben würden. Durch die Erhöhung vom Betrag auf etwa 100€/m<sup>2</sup> im Jahr könnten nicht nur mehr Wohnungen zur Vermietung mobilisiert werden sondern auch bis zu 1,8 Milliarden Euro eingenommen werden.<sup>11</sup>

Wie viele Wohnungen und Häuser hierdurch tatsächlich in den Mietmarkt einfließen könnten, ist natürlich ungewiss.

**Wichtig ist, dass Liegenschaften, die durch Verwahrlosung als unvermietbar erklärt werden, in der Bestandsaufnahme von potenziellem Wohn- und Arbeitsraum nicht übergangen werden. Es ist im Gegenteil dringend notwendig, ihre Sanierung durch Förderungen zu unterstützen und den totalen Verfall durch Abgaben zu verhindern.**

---

<sup>11</sup> Vgl. Momentum Institut; Wertsteigerung übersteigt Leerstandsabgabe um ein Vielfaches; online: <https://www.momentum-institut.at/grafik/wertsteigerung-uebersteigt-leerstandsabgabe-um-ein-vielfaches> (04.08.2022)

## 3. Analyse und Methodik

# Gemeinde Wernberg

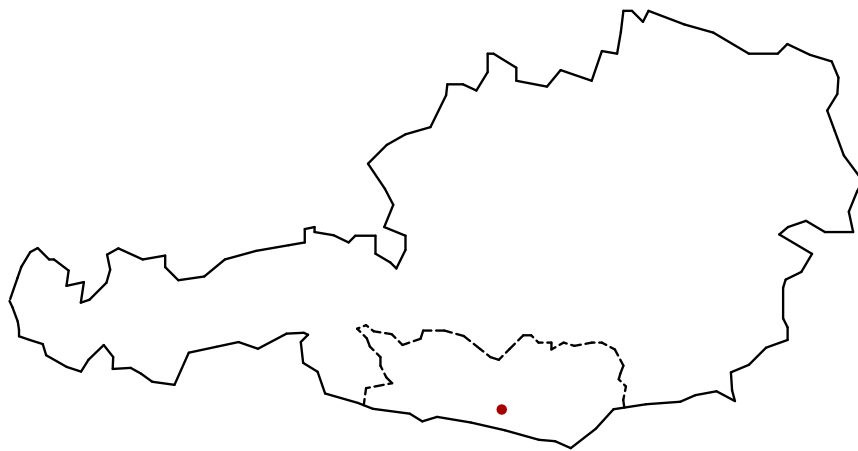


Abb. 11\_ Lokalisierung der Gemeinde Wernberg in Kärnten

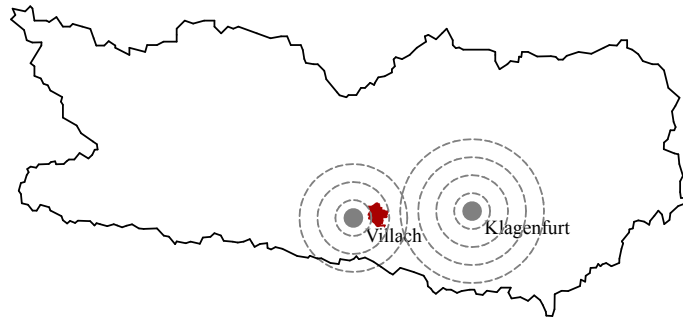
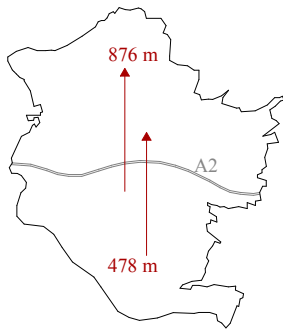


Abb. 12\_ Morphologische Höhenentwicklung der Gemeinde Wernberg

Abb. 13\_ Die Zentralisierung und die profitable Lage Wernbergs

Die Gemeinde Wernberg befindet sich im Speckgürtel der Stadt Villach, im Bundesland Kärnten, und gehört zum Bezirk Villach Land.

Sie zählt großlandschaftsräumlich zum Klagenfurter Becken und geht im südwestlichen Bereich in die Villacher Senke über. Das nördliche Gebiet der Gemeinde zählt zu den Ossiacher Tauern.

Die Ortschaft profitiert von der wirtschaftlichen Stärke der naheliegenden Städte Villach und Klagenfurt, aber auch von touristischen Attraktionen: Im Sommer von den naheliegenden Seen, darunter dem Wörthersee, dem Fakersee und dem Ossiachersee, im Winter von der Nähe zu den Ski- und Freizeitgebieten der Karawanken und der Tauern.

Die Lage ist durch eine leicht hügelige Landschaft geprägt, dessen Höhe von Süden Richtung Norden anwächst. So liegt der morphologisch niedrigste Punkt der Gemeinde bei 478 Metern Seehöhe, angrenzend an die Drau, die die südliche natürliche Grenze der Gemeinde ist. Im Norden befinden sich hingegen mehrere, etwa gleich hohe Kogel mit zwischen 871 und 876 Metern Seehöhe, die dem höchst gelegenen Teil der Gemeinde entsprechen. Die südliche und die nördliche Hälfte der Gemeinde werden durch die A2 Südautobahn getrennt. Sie ist nicht nur raumplanerisch ein einschneidendes Element, auch für Wildtiere wird sie zur unüberwindbaren Barriere und prägt die Gegend durch eine relativ hohe Lärmbelastung.

Die Gemeinde besteht aus 24 Ortschaften, die in vier Katastralgemeinden aufgeteilt sind. Das schwer zersiedelte Siedlungsgebiet streckt sich auf einem großen Teil der 26,42 km<sup>2</sup> großen Fläche Wernbergs aus.

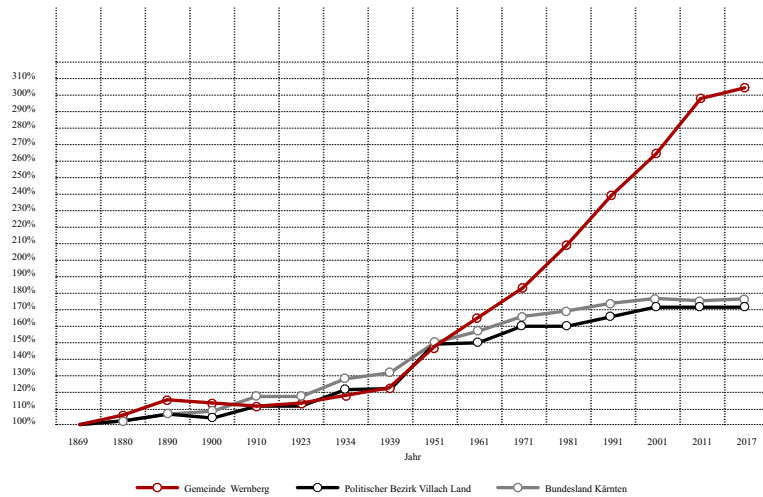


Abb. 14\_ Bevölkerungszuwachs bis 2017

Aus historischer Sicht hat die mittelgroße Gemeinde mit ihren aktuell ca. 5500 Einwohnern jedoch eine beeindruckende Vergangenheit. So wurde nachgewiesen, dass der Kirchberg von Sternberg mit seiner prominenten Lage zunächst von den Kelten, dann von den Römern besiedelt wurde. Der historische, mit Natursteinen befestigte „Römerweg“, einer der Hauptwege aus dem antiken Italien in den germanischen Norden, führt quer durch die Gemeinde.

Das Schloss Wernberg, damals Werdenberg, wurde hingegen von Georg Freiherr von Khevenhüller im 16. Jh., im Renaissancestil errichtet, und dient heute als Kloster mit öffentlich zugänglichen Bereichen. Zusätzlich gibt es im Ortsgebiet acht Archäologische Funde aus der Bronzezeit, Eisenzeit, dem Mittelalter und der Kaiserzeit.<sup>1/2</sup>

Trotz der stets wachsenden Anzahl der Einwohner Österreichs, nimmt der Zuwachs in Kärnten jährlich ab und lag zwischen 01.01.2021 und 01.01.2022 nur bei 0,44 %. Nur im Land Salzburg war der Zuwanderung noch geringer und lag bei 0,36%.<sup>3</sup> Die ÖROK Studie der Statistik Austria sieht in den kommenden 30 Jahren ein Österreichweites Einwohnerwachstum von 7,9% voraus, wobei das Land Kärnten jedoch ein Rückgang von 1,4% treffen soll.<sup>4</sup>

Die Tendenz des Landes Kärnten weist somit in Richtung Bevölkerungsverlust, der sich jedoch nicht heterogen in allen Städten und Gemeinden widerspiegelt.

1 Vgl. Kaufmann; Örtliches Entwicklungskonzept 2018 und Umweltbericht Wernberg; November 2018

2 Vgl. Wiesflecker; Wernberg- aus der Geschichte einer Kärntner Gemeinde; Verlag Johannes Heyn; 2001

3 Statistik Austria; Bevölkerungszahl Österreichs stieg auf knapp 8,98 Mio. zu Jahresbeginn 2022 ; online: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/2022015BevoelkerungszahlAnfang2022.pdf> (27.07.2022)

4 Statistik Austria; ÖROK- Regionalprognosen 2021-2051: Bevölkerung; online: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/65.pdf> (27.07.2022)

Während Bezirke wie Hermagor, St. Veit/ Glan, Spital a. D., Wolfsberg und Völkermarkt mit Verlusten zu rechnen haben, kann Wernberg weiterhin vom Wachstum der Städte Villach und Klagenfurt profitieren. Dieses Potenzial der Lage wird durch das außerordentliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde deutlich. Sie hat sich seit 1951 mehr als verdoppelt und zählt heute um die 5500 Einwohner (Abb.14).

Der Zuwachs stammt fast ausschließlich aus Zuwanderungsgewinnen, da die Geburtenrate in den letzten Jahren leicht negativ ausfiel. Die meisten zugezogenen Bewohner wohnen in Wernberg und arbeiten in den nahegelegenen Städten. So sind mittlerweile 62,6% der Berufstätigen der Gemeinde Pendler und 44,4% davon pendeln in die nahegelegene Stadt Villach. Laut ÖROK soll Villach Land, und somit auch Wernberg, sein Bevölkerungswachstum auch in den kommenden Jahren beibehalten. **Der starke Zuwachs ist aus raumplanerischen Sicht in der Gemeinde klar sichtbar. Nicht nur wurden durch das Anwachsen der Siedlungsgebiete Flächen, die der Land- und Forstwirtschaft dienen, umgewidmet, auch wurden traditionelle Ortsbilder durch massiv eingesetzte Fertigbau-Architektur zerstört. Die Zersiedelung und die gesichtslose Formensprache der Neubauten, gemeinsam mit einer Bedienung aus den grellen Silikon-Farbkästen der Baumarktwerbungen, prägen die meisten Ortschaften. Der Natur- und Landschaftsraum wird durch oft überdimensionierte und geografisch wie morphologisch falsch positionierte Häuser zerfressen. Die Gemeinde kommt der Herausforderung, den Lebensraumsanspruch ihrer Einwohner mit fundamentalen ökologischen und baukünstlerischen Aspekten in Einklang zu bringen, nicht mehr nach.**

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde sind 362,9 ha als Bauland gewidmet, wovon 329,9 ha (90,9%) Wohnbauland, 29,5 ha (8,1%) Wirtschaftsbauland und 3,5 ha (1%) sonstiges Bauland sind. 77,3% des gesamten Baulandes sind schon verbaut, die restlichen 67,6 ha (18,6%) sind Baulandreserve.

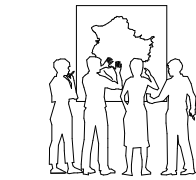
**Im aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Wernberg ergab die Berechnung des Baulandbedarfes 363 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren, was rund 32 ha Wohnbauland entspricht. Es ist somit ein Baulandüberhang vorhanden, der eine Baulandreserve für 19 Jahren bedeutet.**

**Was als positive Nachricht erscheinen mag, will diese Arbeit als Problem darstellen. Denn das kontinuierliche Neu-Bauen, ohne Analyse des leerstehenden Bestandes, kann keine Lösung für Wernbergs nachhaltige Zukunft sein. Ob die notwendigen 363 Wohneinheiten der nächsten 10 Jahren nicht längst vorhanden sind, prüft diese Arbeit.**



# Angewandte Methodik zum Leerstandmapping

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



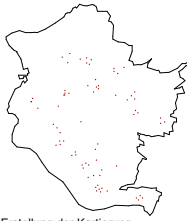
**Einschbarkeit und Dialog mit den Bewohnern**  
In der Gemeinde Wernberg



**Besprechungen mit der Gemeinde Wernberg**  
Bauamtleiter DI Thomas Dirr



**Genauere Studie der Pläne**  
Flächenwidmungsplan/ Bebauungsplan/  
ÖEK/ Luftbild



**Erstellung der Kartierung**  
Eintrag der leerstehenden Gebäude



**Befragung**  
Vor Ort



**Dokumentieren**  
Fotografisch



**Besichtigung der 24 Ortschaften**  
Genauere Ermittlung

Abb. 15\_ Angewandte Methodik zum Leerstandsmapping

Schon im Unterkapitel Leerstand als nachhaltige Ressource wurde die Thematik der Leerstandsmelder und der Leerstandsabgabe erläutert. Während in Online-Leerstandsmeldern leerstehende Objekte meist von Privaten selbst eingetragen werden, benötigt die Leerstandsabgabe eine präzise ermittelte Angabe von Leerständen.

Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand fehlen bis dato jedoch, was Städte und Gemeinden dazu bringt, unterschiedliche Verfahren zu entwickeln, um Leerstand zu beheben.

Diese Ermittlung ist weder einfach, noch gibt es eine klare Herangehensweise. So wurde die geplante Ermittlung der Stadt Graz in den Bezirken St. Leonhard und Geidorf vom Jahr 2021 zum Misserfolg, da der Aufwand unterschätzt wurde. Die vorgenommene Methodik sah die Überlappung des Melderegisters mit dem Gebäuderegister vor. Sollten sich Unstimmigkeiten ergeben, würden diese durch weitere Prüfmechanismen geleitet, wie zum Beispiel die Beobachtung des Energieverbrauches.<sup>1</sup>

Das Innsbrucker Referat für Gebäude- und Wohnungsregister, das 2019 im Magistrat zur Ermittlung von Leerstand gegründet wurde, beweist jedoch, dass die Meldedaten in der Behörde oft sehr ungenau sind. So sollen knapp 60.000 Bewohner in Innsbruck zwar einem Gebäude zugeordnet sein, nicht jedoch einer präzisen Wohnung. Ziel des neu gegründeten Referates ist diese Ungenauigkeit zu beseitigen, um Leerstände zu ermitteln, aber auch in Zukunft auch zu überwachen.<sup>2</sup>

Ungenauigkeiten ergeben sich in der Ermittlung von Leerständen in Mehrparteienhäusern auch über den Stromverbrauch. Christian Call von den Wiener Netzen erklärt im Interview mit der Wiener Zeitung:

*„In vielen Wiener Wohnungen hängen - aufgrund von Wohnungszusammenlegungen - mehrere Stromzähler. Viele sind auch gar keiner Wohnung zugeordnet, sie zählen etwa den Verbrauch des Stiegenhauses.“<sup>3</sup>*

Zusätzlich kann nicht garantiert werden, dass eine Wohnung, in der kein Strom verbraucht wird, wirklich leer steht. Genau so kann in manchen Fällen Strom konstant genutzt werden, die Wohnung steht aber leer oder wird nicht zweckgerecht genutzt.

1 Der Standard; Zoidl; Leerstandserhebung: Wenige Lehren aus der Leere in Graz; Mai 2022; online: <https://www.derstandard.at/story/2000135716590/leerstandserhebung-wenige-lehren-aus-der-leere-in-graz?ref=rss> (09.08.2022)

2 Vgl. KPÖ+; Vorbild Innsbruck: Stadt soll selber Wohnungsleerstand messen; online: <https://kpoeplus-sbg.at/stadt-salzburg-soll-selbst-wohnungs-leerstand-erheben> (09.08.2022)

3 Wiener Zeitung; Winterer; Schreckgespenst Leerstand; September 2021; online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2121942-Schreckgespenst-Leerstand.amp.html> (09.08.2022)

Auch die Nicht-Bezahlung der Müllgebühr sowie weiterer öffentlicher Dienste kann als Hinweis heran gezogen werden um Leerstand zu ermitteln.

Klar wird jedoch, dass die Beobachtung „in the field“ vor Ort, sowie die Befragung der Bewohner und Nachbarn nicht vermieden werden kann, um eine faktentreue Zahl zu ermitteln.

Die Erhebung sowie infolge die Verwaltung der Daten bedeuten einen großen Zeit- und Arbeitsaufwand, in den gezielt investiert werden muss.

Eine einheitliche Erhebungs-Methodik für alle Siedlungsräume ist anzustreben, um unnötige Misserfolge und Unstimmigkeiten zu vermeiden. Diese könnte nicht nur dem Problem Leerstand in ganz Österreich eine konkrete Größe verleihen, auch die Leerstandsabgabe könnte so eingefordert werden.

In Deutschland wurden in vielen Gemeinden Ortsmanager beauftragt, um die nötigen Daten zu systematisieren und zu digitalisieren. Eine daraus resultierende, aktiv nutzbare Datenbank wäre ebenso für Österreich notwendig.<sup>4</sup>

Zurück jedoch zu der in dieser Arbeit angewandten Art der Ermittlung und Vorgehensweise.

Die Erkenntnis der dringenden Notwendigkeit einer Leerstandsanalyse und der Aufbereitung dieser Daten kam mir in einem Gespräch mit Herrn DI Dirr, Bauamtsleiter der Gemeinde Wernberg. Obwohl die Gemeinde viele leerstehende Gebäude benennen kann, fehlt, trotz der hohen Zuwanderungsnachfrage, eine strukturierte Übersicht dieser.

Ziel ist somit das Erstellen einer planerischen Darstellung der offensichtlich leerstehenden Gebäude durch ein Mapping.

Das Word Mapping wird im Mathematischen- und Naturwissenschaftlichem Umfeld als „*Abbildung einer Menge auf einer anderen*“ gesehen.<sup>5</sup>

In der Raumplanung entwickelte sich die Methode des Mappings durch das Beifügen von Informationen zur Kartierung, welche die reine Abzeichnung der Morphologie von Städten und Dörfern ist. Die beigefügten Informationen sind Wechselbeziehungen zwischen Raum und Mensch, zwischen verschiedenen Elementen und Akteuren, welche die Stadt oder das Dorf bilden.

Mapping ist somit das übereinander Abbilden unterschiedlicher Einflussfaktoren im Bezug zu dessen Ort.

---

4 Südtiroler Wirtschaftszeitung; Halb voll oder halb leer?; Juli 2022; online: <https://swz.it/halb-voll-oder-halb-leer-2/> (09.08.2022)

5 Duden; Mapping; online: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Mapping> (27.10.2022)

Laut Cosgrove soll jedoch ein Mapping nicht nur das Maß der Welt abbilden, sondern auch ermöglichen dass dieses zwischen Mensch, Ort und Zeit kommuniziert wird.<sup>6</sup>

Somit wird das Mapping in der Raumplanung heute als operatives Tool zur Kommunikation genutzt. Zusätzlich ermöglicht es strukturierte Ortsanalysen und unterstützt Planer und Planerinnen in der Konzept- und Entwurfsphase.

Durch die einfach gehaltene grafische Darstellung ermöglicht ein Mapping eine interaktive und interdisziplinäre Zusammenarbeit sowie eine Vereinfachte Kommunikation mit Bewohnern und Betroffenen.<sup>7</sup>

Das Mapping muss zusätzlich die konstanten Veränderungen in der Beziehung von Raum und Mensch berücksichtigen und dementsprechend sich leicht an den Status quo anpassen und diesen abbilden können.

Um die notwendigen Daten von Leerstand zu ermitteln griff ich auf die aufwendige, aber bis dato einzig bewährte Methodik der Beobachtung und Befragung vor Ort zurück.

Ich machte mich im Zeitraum Juli und August 2022 in mehreren Etappen auf den Weg und analysierte die Gebäude in den 24 Ortschaften Wernbergs.

In vielen Fällen war das „nicht bewohnt sein“ klar erkennbar. Das Haus steht leer, weder ein Name noch ein Schild hängt an der Tür, Kletterpflanzen ranken sich die Wände hoch und dringen in die Bausubstanz ein, Bauschäden sammeln sich an. Viele Scheunen und Nebengebäude, die eindeutig nur, wenn überhaupt, als Autoabstellplatz dienen, konnte ich ebenso leicht dokumentieren.

Der Augenschein reichte jedoch nicht immer aus, denn einige Gebäude sind nicht zuzuordnen: Von außen scheinen sie gut erhalten, von einem Bewohnt-Sein fehlt jedoch jede Spur.

Nicht immer konnte ich im Gesprächen mit den Nachbarn und Passanten klare Erkenntnisse erwerben, was dem Ziel dieser Arbeit aber nicht im Weg steht. Durch diese modellhafte Kartierung kann weder eine 100% exakte Leerstandsermittlung erstellt werden – dieses Vorhaben würde den vorgegebenen Zeitrahmen meiner Arbeit sprengen - noch sollen einzelne Besitzer oder Bewohner angezeigt oder gar bestraft werden.

Sie will allein die Wichtigkeit und den potenziellen Nutzen eines solchen Kartie-

---

6 Cosgrove; Mappings; Introduction: Mapping Meaning; S 1-23; Reaktion Books; 1999

7 Bambó und Garcia; Mapping Urbanism , Urban Mapping; online: [https://www.academia.edu/68819385/Mapping\\_Urbanism\\_Urban\\_Mapping](https://www.academia.edu/68819385/Mapping_Urbanism_Urban_Mapping) (27.10.2022)

rungs-Katalogs aufzeigen. Nicht nur können somit Daten und Fakten verbildlich werden, auch dessen Kommunikation wird gefördert.

Durch das in Folge präsentierten Leerstands-Mapping wird nun deutlich gemacht, wie viele Leerstände jeder Ortsteil der ländlichen Zuzugsgemeinde hat und wie viel Potenzial vorhanden ist.

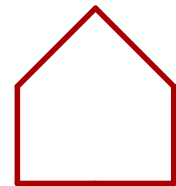
## 4. Mapping

In den folgenden Seiten wird nun, durch ein Mapping, der Leerstand der 24 Ortschaften der Gemeinde Wernberg abgebildet. Der Leerstand wird durch rote Farbe im Lageplan markiert. Die Kartierung zeigt nicht immer nur eine Ortschaft, denn durch die starke Zuwanderung der letzten Jahre wuchsen viele dieser zusammen. Eine klare Trennung ist in vielen Fällen kaum mehr möglich. Die grafische Arbeit müsste sich somit den geografischen Gegebenheiten anpassen.



Jede Ortschaft wird durch leerstandsrelevante Eigenschaften eingeführt. Hier wird dargestellt ob es sich, laut Örtlichem Entwicklungskonzept 2018, um eine Ortschaft mit oder ohne Entwicklungsfähigkeit handelt. Zusätzlich wird die Anzahl der BewohnerInnen, sowie der Zu- und AbwanderInnen der letzten Erhebung, 2018, dargestellt. Klar ist dass ein leer stehendes Gebäude in einer Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit und einem hohen Interesse an Zuwanderung, größere Chancen auf einen neuen Nutzen hat.

Zuletzt wird die Summe der aufgefundenen ungenutzten Gebäude dargestellt.

# Wernberg



Ortschaft mit besonderer  
 Entwicklungsfähigkeit  
 (laut ÖEK)

 2018 **584** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+57** (+11%)

**13** leerstehende Gebäude







Abb. 16\_ Leerstands-Kartierung von Wernberg

# Trabenig



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **279** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-17** (-6%)

**7** leerstehende Gebäude

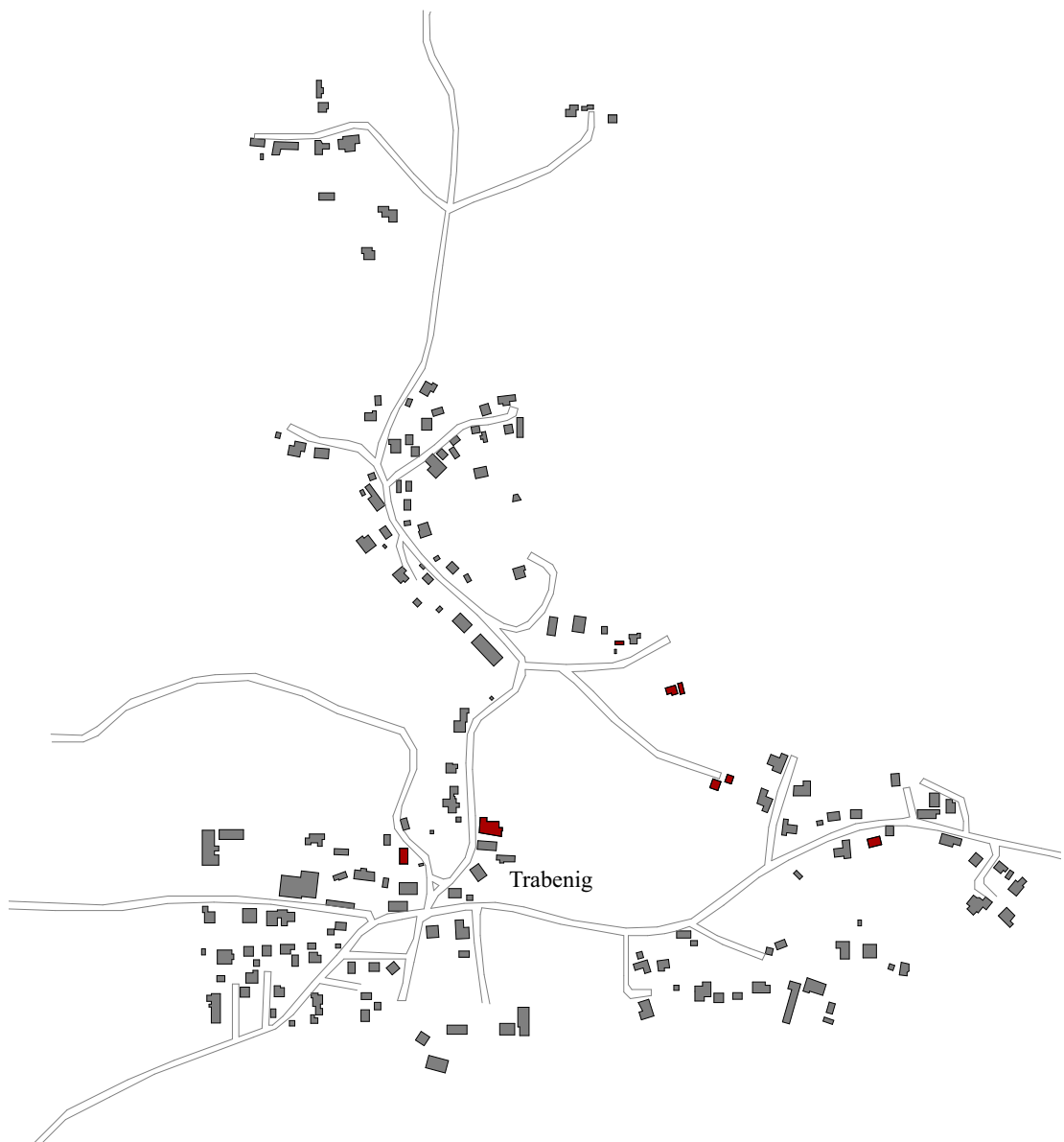
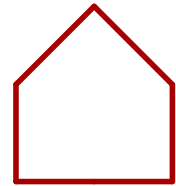
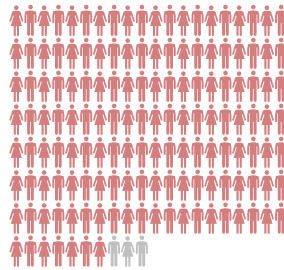




Abb. 17\_ Leerstands-Kartierung von Trabenig

# Ragain



Ortschaft mit  
 Entwicklungsfähigkeit  
 (laut ÖEK)

 2018 **147** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-3** (-2%)

**5** leerstehende Gebäude

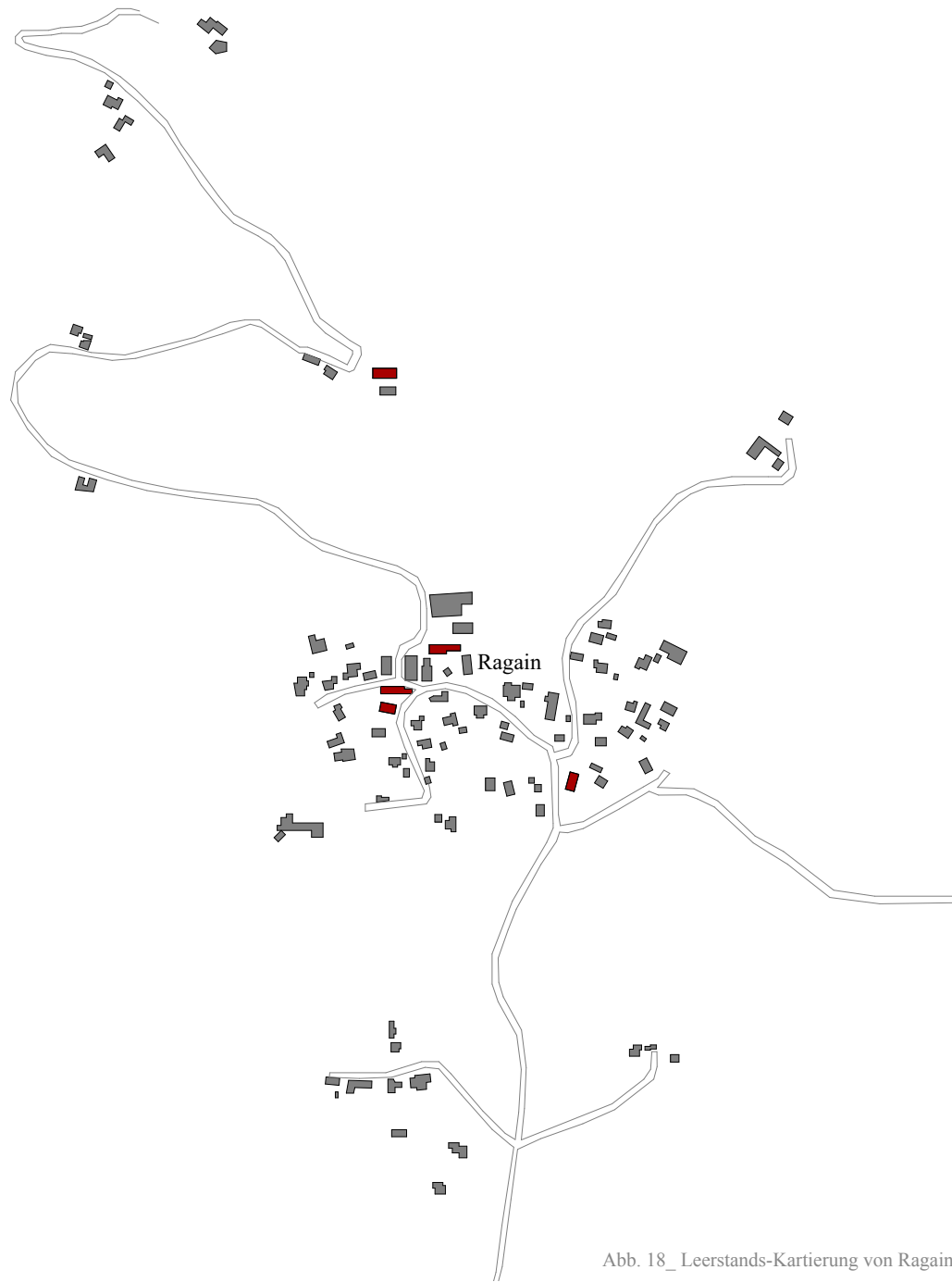
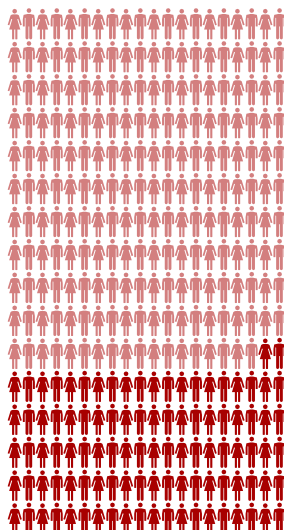




Abb. 18\_ Leerstands-Kartierung von Ragain

# Umberg



Ortschaft mit besonderer  
 Entwicklungsfähigkeit  
 (laut ÖEK)

 2018 **320** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+102** (47%)

**9** leerstehende Gebäude

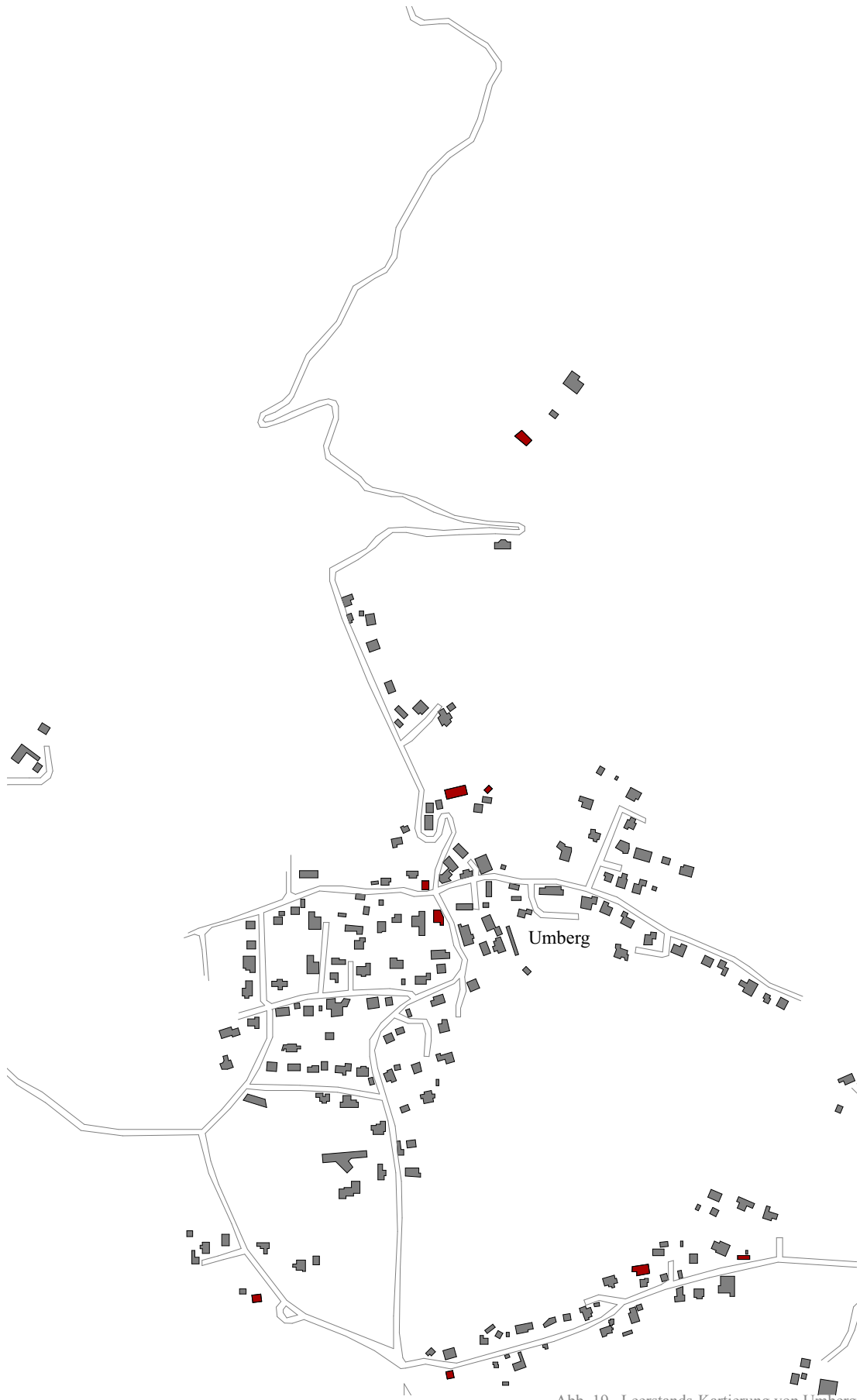
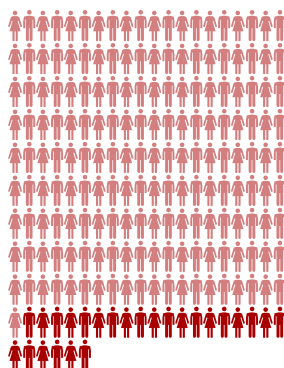




Abb. 19\_ Leerstands-Kartierung von Umberg

# Stallhofen



Ortschaft mit besonderer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **206** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+25** (14%)

**6** leerstehende Gebäude



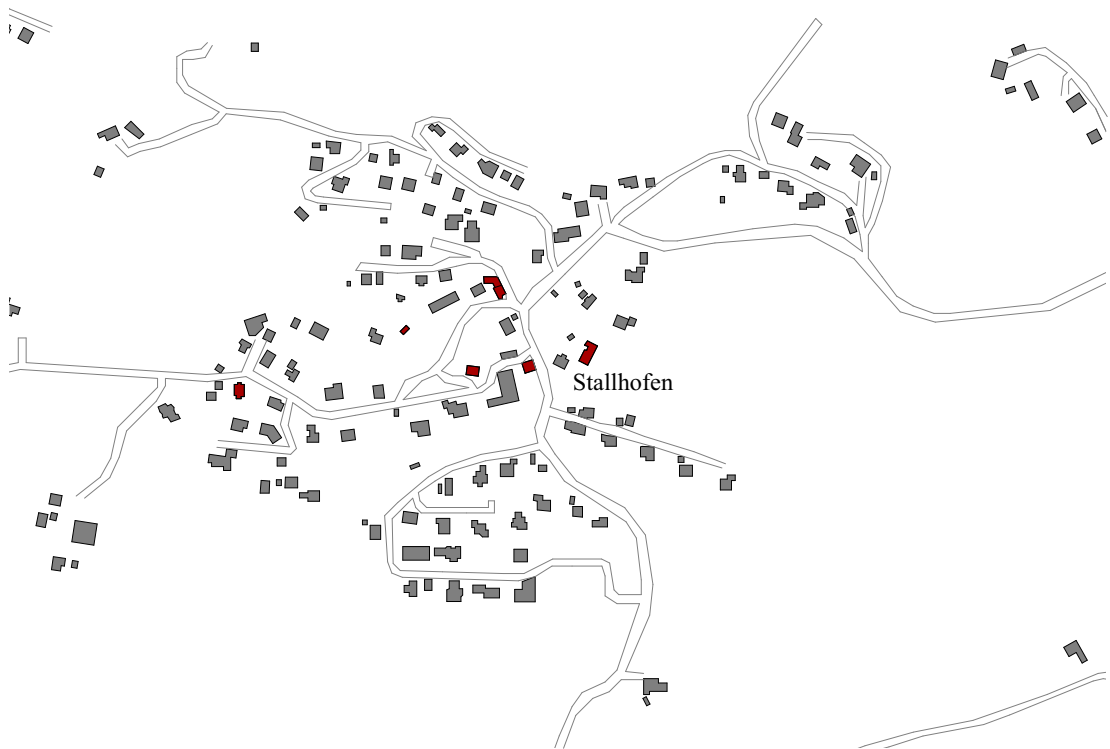
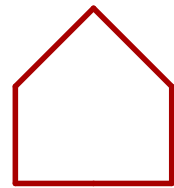
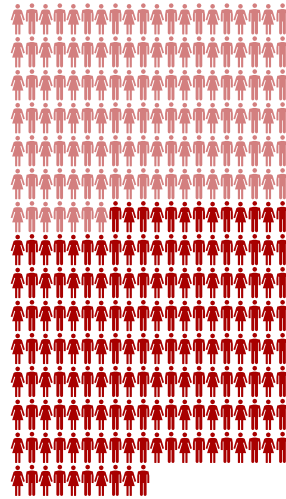




Abb. 20\_ Leerstands-Kartierung von Stallhofen

# Damtschach



Ortschaft mit besonderer  
 Entwicklungsfähigkeit  
 (laut ÖEK)

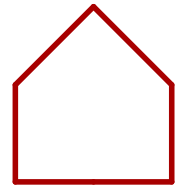
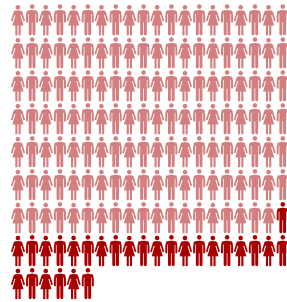
 2018 **290** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+163** (+128%)

**4** leerstehende Gebäude





Abb. 21\_ Leerstands-Kartierung von Damtschach

# Terlach



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **166** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+27** (+19%)

**10** leerstehende Gebäude

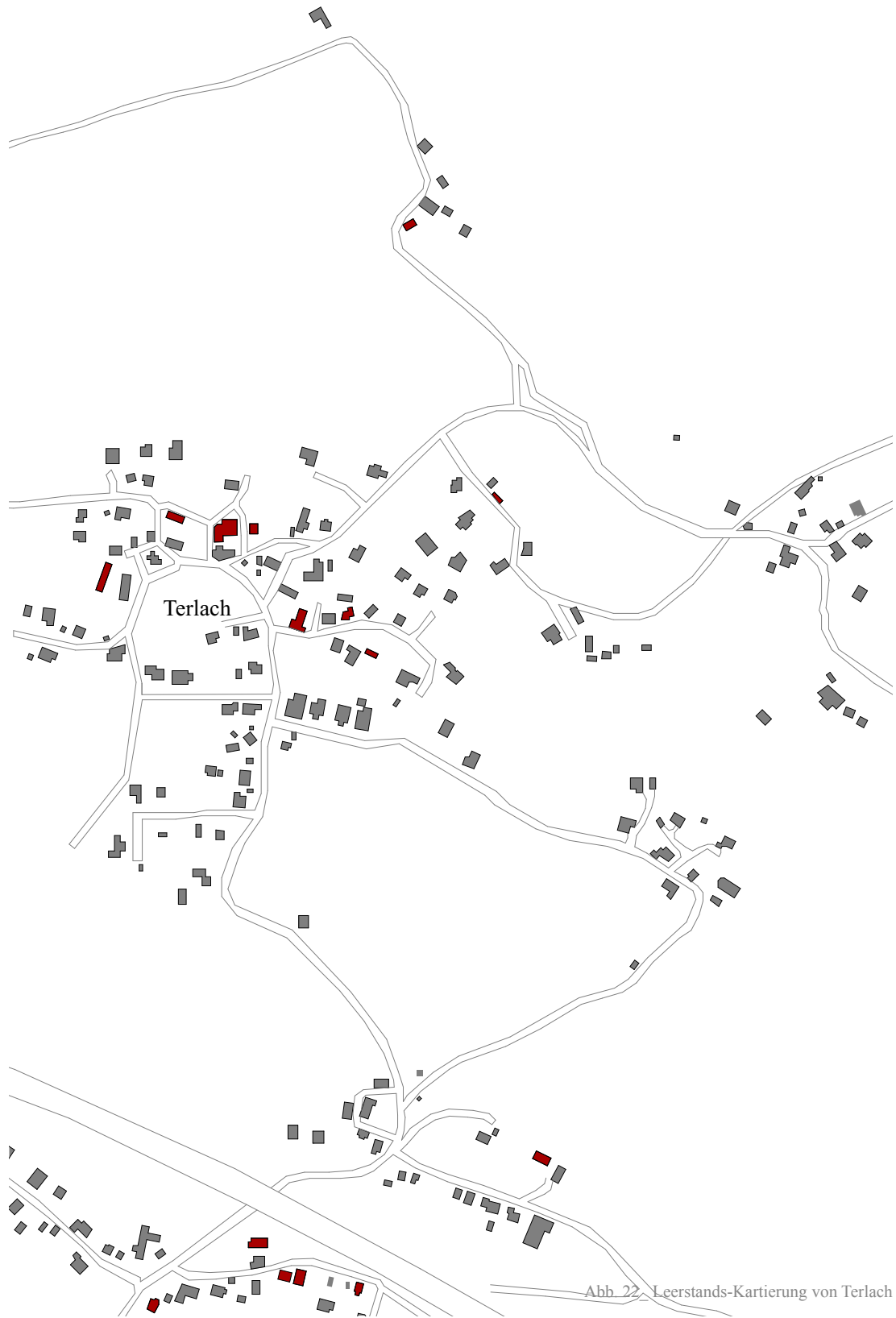




Abb. 22 Leerstands-Kartierung von Terlach

# Sternberg



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

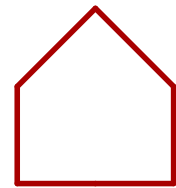
 2018 **76** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-7** (-8%)

**2** leerstehendes Gebäude





Abb. 23\_ Leerstands-Kartierung von Sternberg

# Kantnig



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **72** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+22** (44%)

**3** leerstehende Gebäude



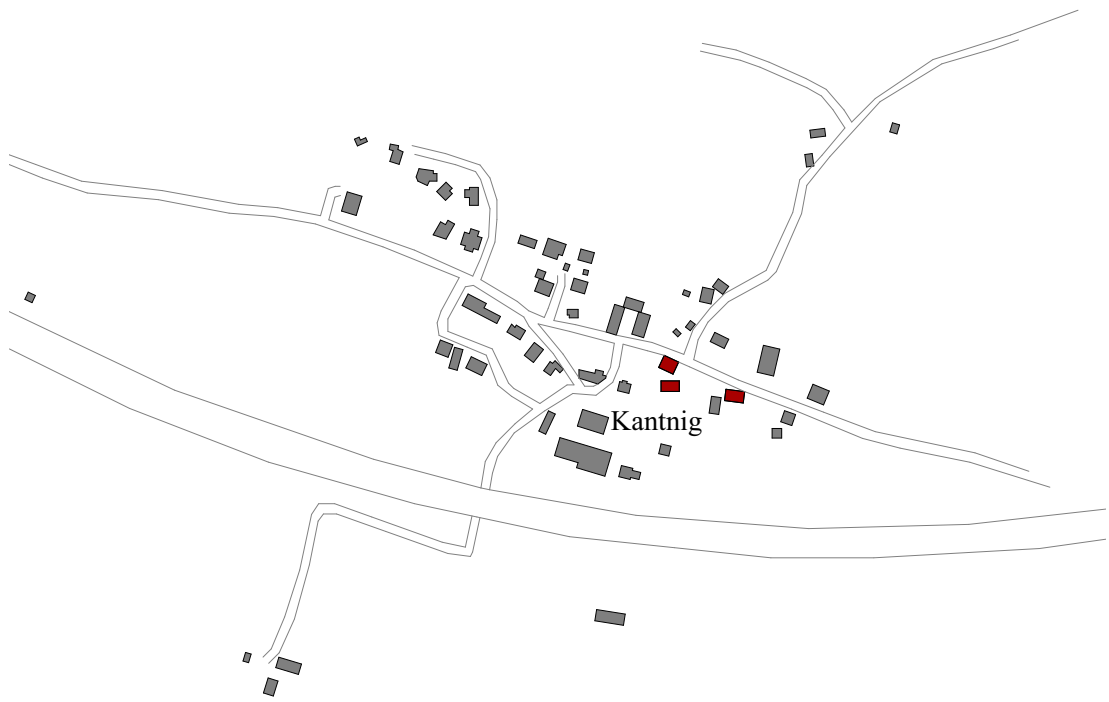


Abb. 24\_ Leerstands-Kartierung von Kantnig

# Sand-Krottendorf-Lichtpold

## Sand



Ortschaft mit geringer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

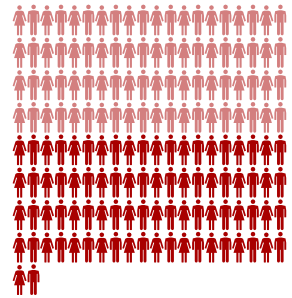


2018 **101** BewohnerInnen  
1991-2018 **+2** (2%)

## Krottendorf



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)



2018 **162** BewohnerInnen  
1991-2018 **+82** (103%)

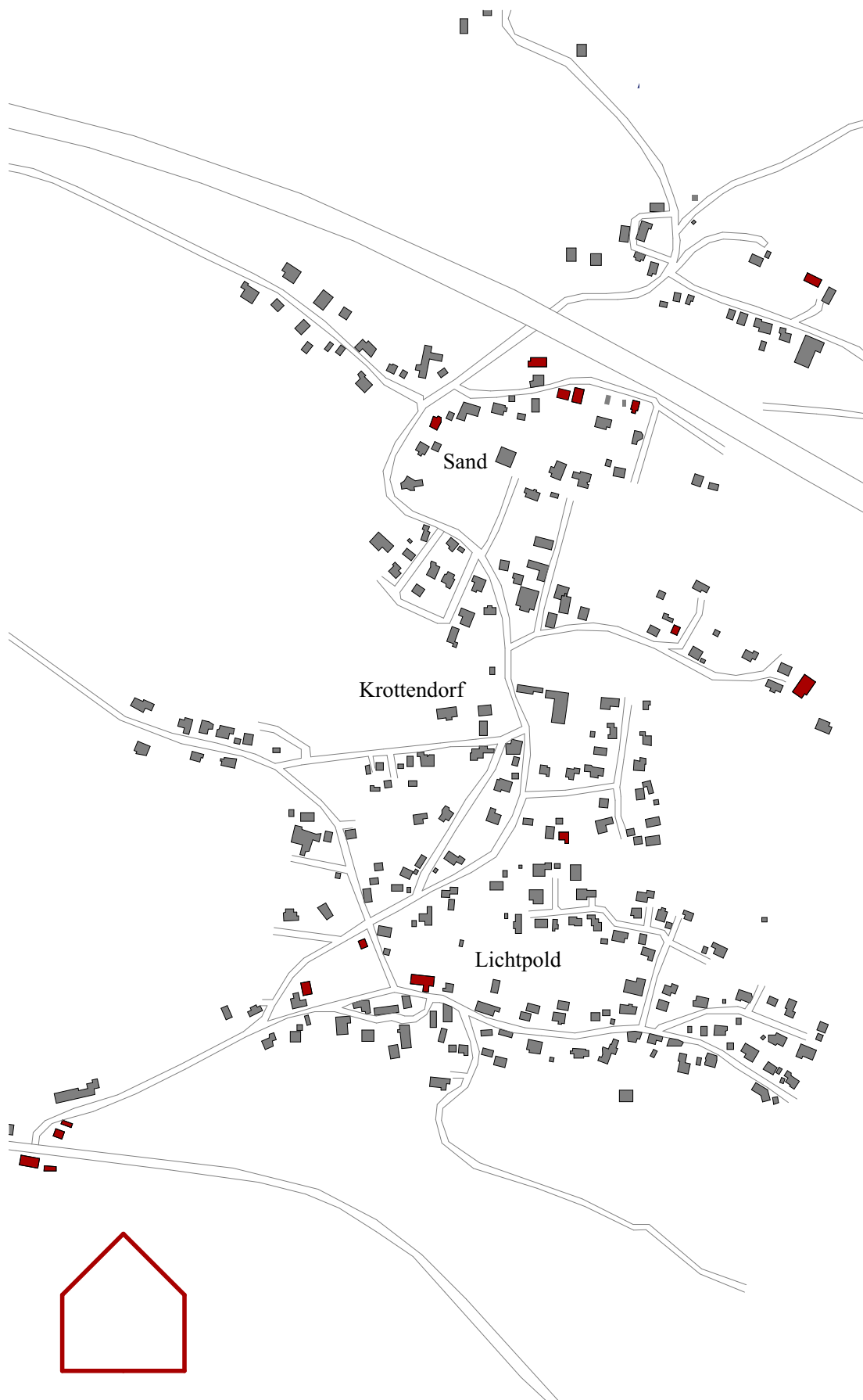
## Lichtpold



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)



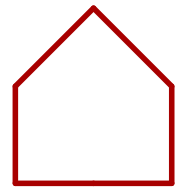
2018 **245** BewohnerInnen  
1991-2018 **+15** (7%)





16 leerstehende Gebäude

Abb. 25\_ Leerstands-Kartierung von Sand, Krottendorf und Lichtpold

# Wudmath



Ortschaft mit geringer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **60** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+3** (5%)

**5** leerstehende Gebäude

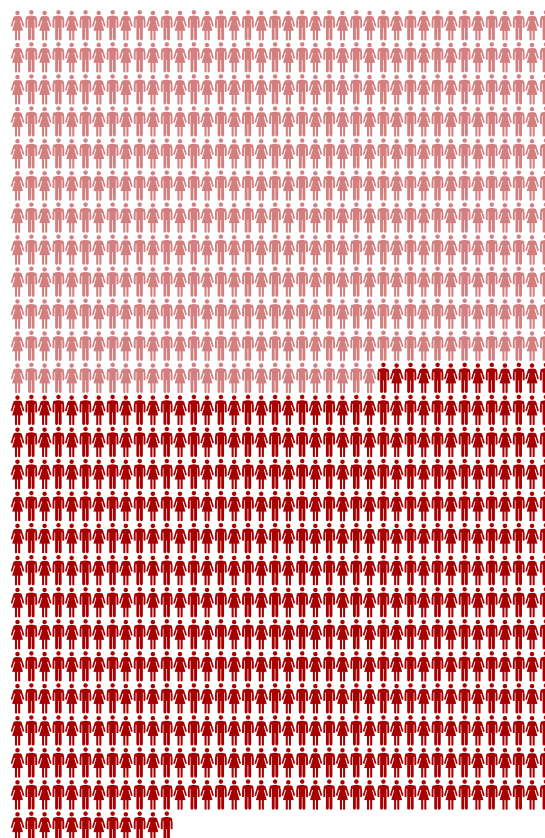




Abb. 26\_ Leerstands-Kartierung von Wudmath

# Föderlach I



Ortschaft mit besonderer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)





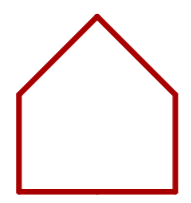
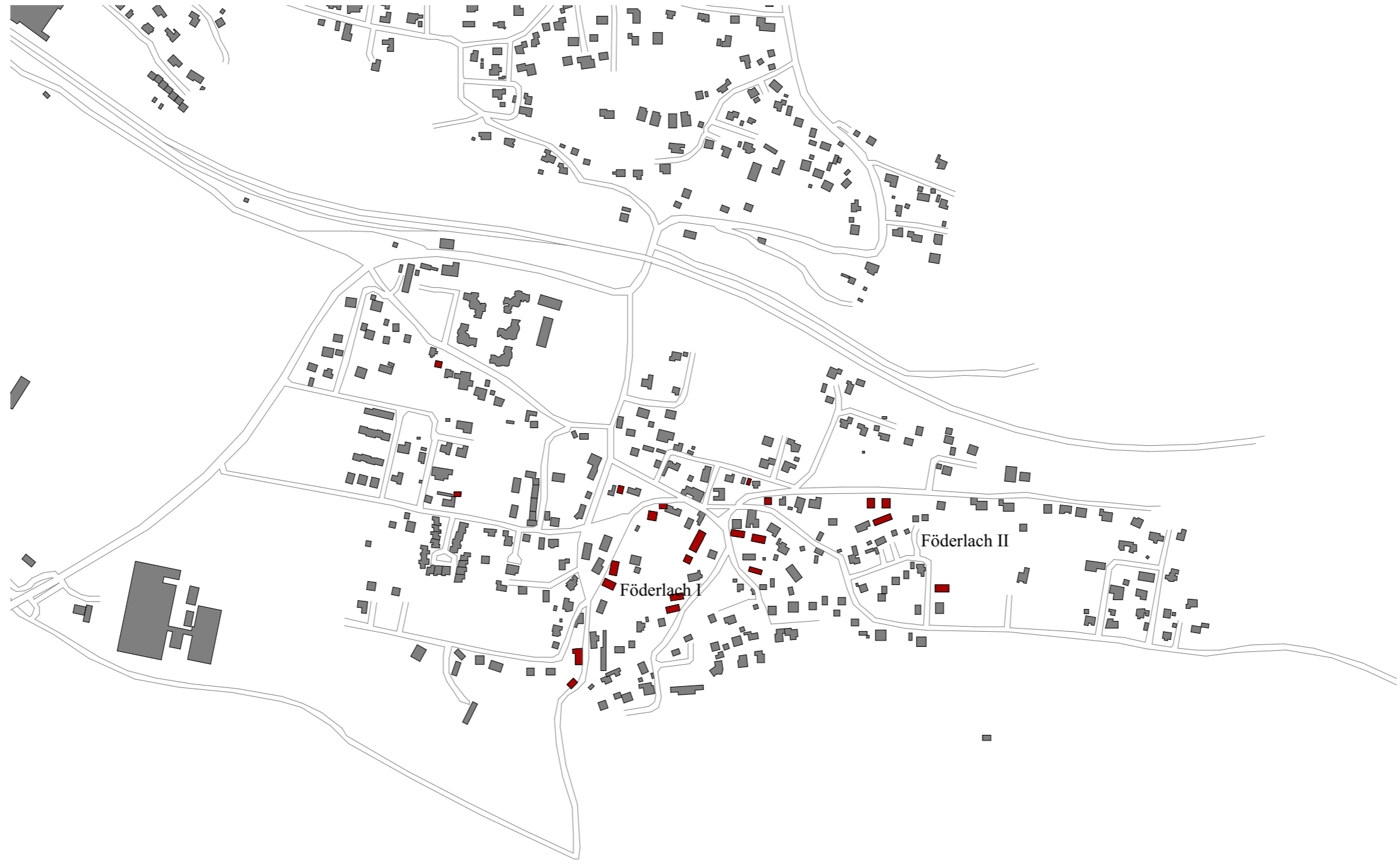
 2018 **1.012** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+545** (117%)

# Föderlach II



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **69** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-25** (-27%)



22 leerstehende Gebäude

Abb. 27\_ Leerstands-Kartierung von Föderlach





# Kletschach- Neudorf

## Kletschach





Ortschaft mit geringer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **40** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+14** (54%)

## Neudorf



Ortschaft mit besonderer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

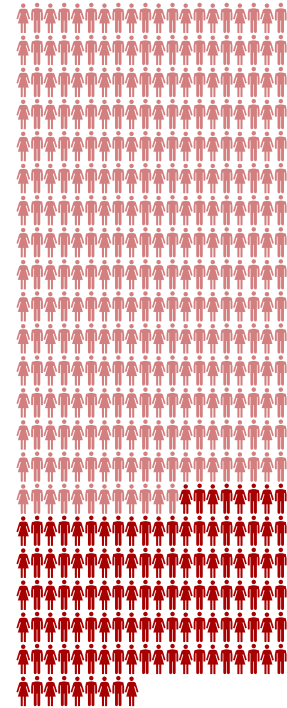
 2018 **286** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+17** (6%)

# Goritschach- Duel

## Goritschach



Ortschaft mit besonderer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)



2018 **429** BewohnerInnen  
1991-2018 **+121** (39%)

## Duel



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)



2018 **186** BewohnerInnen  
1991-2018 **-5** (-3%)



13 leerstehende Gebäude



Abb. 28\_ Leerstands-Kartierung von Klatschach, Neudorf, Goritschach und Duell

# Dragnitz- Gottestal

## Dragnitz





Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **77** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+38** (97%)

## Gottestal



Ortschaft mit  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **178** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-30** (-14%)





8 leerstehende Gebäude

Abb. 29\_ Leerstands-Kartierung von Gottestal und Dragnitz

# Zettin



Ortschaft mit geringer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **34** BewohnerInnen  
 1991-2018 **+14** (70%)

**3** leerstehende Gebäude

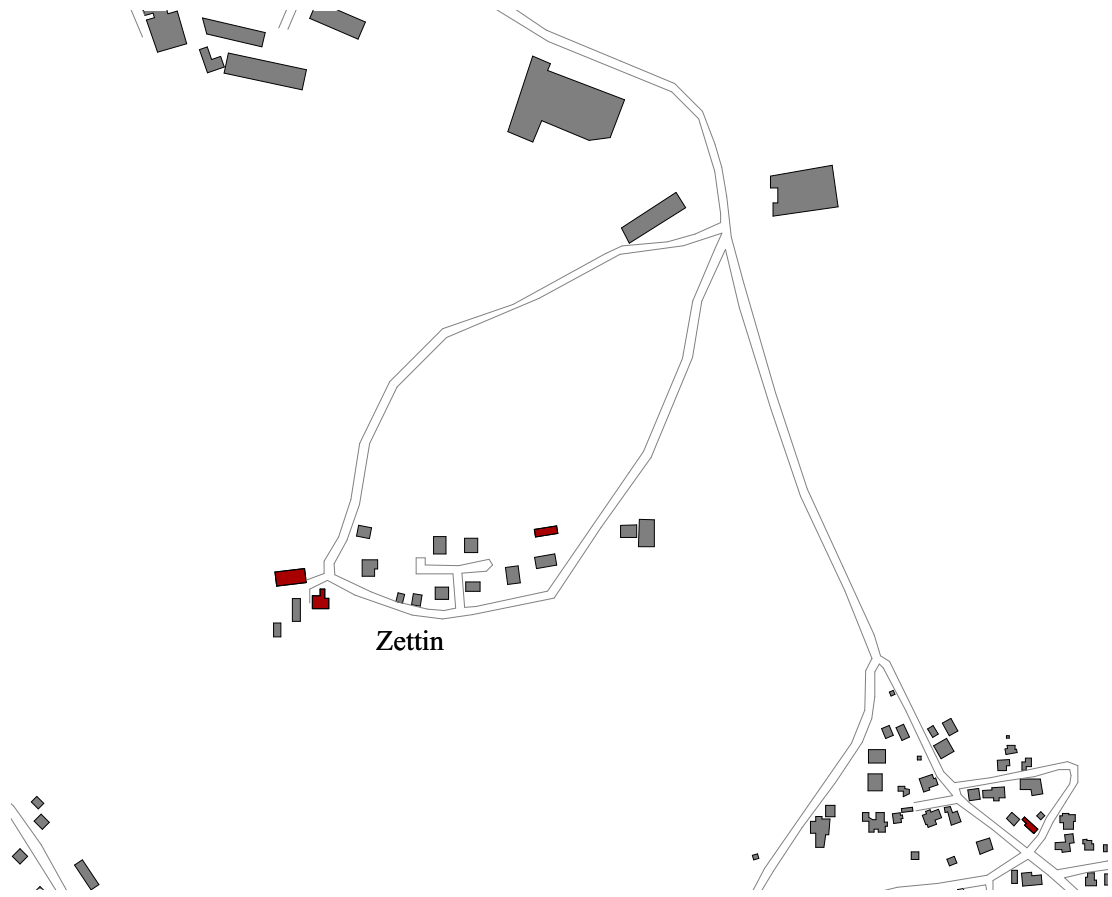
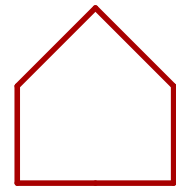




Abb. 30\_ Leerstands-Kartierung von Zettin

# Schleben



Ortschaft mit geringer  
Entwicklungsfähigkeit  
(laut ÖEK)

 2018 **27** BewohnerInnen  
 1991-2018 **-3** (-10%)

**0** leerstehende Gebäude





Abb. 31\_ Leerstands-Kartierung von Schleben

## Gemeinde Wernberg



2018 **5.547** BewohnerInnen



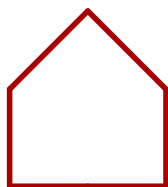
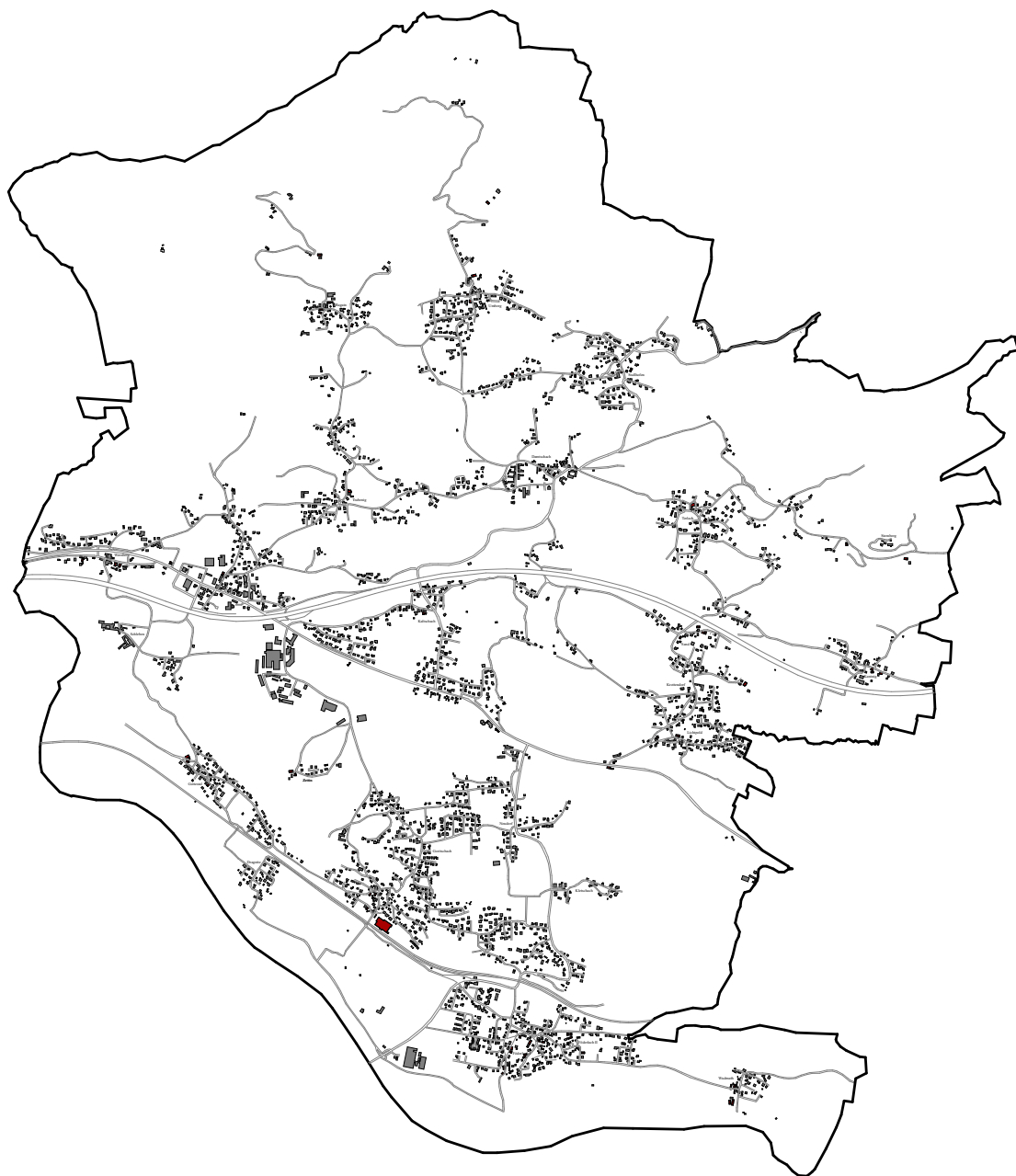
1991-2018 **+1.182** (+27%)



**ca. 3.150** Gebäude



**126** leerstehende Gebäude (**4%**)



126 leerstehende Gebäude

Abb. 32\_ Leerstands-Kartierung von der Gemeinde Wernberg

# Leerstand mit besonderem Potenzial

Folgende Bilder zeigen aufgefundene Gebäude welche ein besonderes Potenzial aufweisen.

Die Bauart dieser entspricht der im ländlichem Gebiet typischen Typologie: ein leicht überstehendes Steildach, eine simple, thermisch effiziente, Kubatur, ein Sockel aus Mauerwerk.

In manchen dieser Gebäude kommt es auch zum typischen Materialwechsel im ersten Stock. Hier übernimmt eine leichte Holzkonstruktion die Außenhülle.

Im Gegensatz zu vielen Gebäuden aus der Nachkriegszeit ist das Baumaterial aus natürlicher, nachhaltiger Herkunft und aus hoher Qualität. Die Bauart entspricht der Handwerkskunst vor Ort, die Materialien sind rein, weder chemisch behandelt, noch verklebt.

Eine Sanierung der folgenden Gebäude kann somit auf die schon vorhandenen Materialien, sowie die vorhandene Form aufbauen. Durch das erhalten deren Qualitäten und dessen Handwerk kann vernakuläre Architektur wieder belebt werden und ein historischer Beitrag geleistet werden.

Während manche dieser Gebäude als Wohnhaus genutzt wurden, dienten andere der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Auch diese Letzten weisen jedoch eine hohe räumliche Qualität auf die, durch eine zusätzliche thermische Sanierung, auch als Aufenthaltsräume dienen können.

Zusätzlich sind die abgebildeten Gebäude gut erschlossen und dessen Lage ist hochwertig und beliebt. Würden folgende Immobilien in den Markt einfließen, gäbe es große Chancen Interessenten und Interessentinnen zu finden und diese zu einer Sanierung zu überzeugen.



Abb. 33



Abb. 34-36



Abb. 37-42





Abb. 43-48\_Leerstand mit besonderem Potenzial

## 5. Schlussfolgerung

Durch eine zweimonatige Grundlagenermittlung und Kartierung konnten 126 leerstehende Gebäude in Wernbergs 24 Ortschaften erfasst werden. Weder ist davon auszugehen, dass jeder Leerstand entdeckt wurde, noch dass alle Teile und Geschosse der nicht als leerstehend markierten Gebäude effizient und sinngerecht genutzt werden. Die Grauziffer ist somit sehr hoch, die ungenutzten Ressourcen um so höher.

In den ermittelten 126 Gebäuden könnten, durch eine kluge Neuprogrammierung und Umplanung, die Sanierung der Bausubstanz und die thermische und energetische Modernisierung in den kommenden 10 Jahren mindestens die notwendigen 363 Wohneinheiten, die laut den demografischen Angaben des Örtlichen Entwicklungskonzepts durchschnittlich 2,5 Personen beherbergen sollen, untergebracht werden.

Das Ergebnis beweist, dass ein Festhalten an vermeintlichem Endloswachstum, an Zersiedelung, Versiegelung und rücksichtsloser Verschwendung von Materialien und Energien nicht mehr akzeptabel ist.

Wernberg könnte als nachhaltige Modellgemeinde, durch das Nutzen der leerstehenden Gebäude, jegliche Versiegelung und die Verschwendung vom kostbaren Ressourcen verhindern. Die vernakulären Gestaltungsmuster der traditionellen Hauslandschaften würden erhalten und durch zeitgenössische Architekturelemente hochwertig ergänzt werden. Das Ortsbild würde sich von selbst pflegen und erfrischend erneuern. Zusätzlich wäre eine neue Verkehrs- oder Versorgungs-Infrastruktur, ein belastendes Investitionsvolumen jeder Zuzugsgemeinde, obsolet, da schon vorhanden und allein eine Modernisierung der bestehenden Anschlüsse stünde an.

Eine hohe Anfrage an Zuwanderung ist durch die zentral, geschichtlich, landschaftlich, klimatisch, und wirtschaftlich hochwertige Lage schon gegeben.

Ebenso sind Förderungen, laut Landeshauptmann Stellvertreterin Dr. Gaby Schaunig, durchaus vorhanden.

Dennoch erscheinen weitere Initiativen dringend notwendig um die Mobilisierung voran zu treiben.

Österreichweit wird diese dringende Notwendigkeit durch Veranstaltungen wie die Leerstandskonferenz schon unterstrichen. Ziel ist hier die Problematik ungenutzter Gebäude, durch das Zusammenbringen von interdisziplinären Experten und Expertinnen zu erfassen.<sup>1</sup> Gleichzeitig muss jedoch vor Ort reagiert werden.

Die Leerstandsabgabe könnte, wenn als Bundesangelegenheit, mit einer erhöhten Abgabesumme, eine Lösung sein. Trotzdem stellt sich die Frage, ob im Fall von Wernberg somit wirklich Immobilien mobilisiert werden könnten. Vieler der leerstehenden Gebäude könnten, weil sanierungsbedürftig, als unvermietbar deklariert werden und somit einer Abgabepflicht entkommen.

Zusätzlich entspricht das Leerstandsmotiv in der analysierten Gemeinde in den meisten Fällen nicht dem in Städten typischen Profitgedanken von Immobilienkonzernen oder Unternehmen. Der Großteil der EigentümerInnen sind hier Privatpersonen dessen Grund das Desinteresse am Verkauf sowie an der Sanierung ist, was zum Verfall der Immobile führt, aber auch zu einem zerklüfteten, unattraktiven Ortszentrum.

1 Leerstandskonferenz; online: <https://leerstandskonferenz.at> (06.11.22)

Eine Entgegenwirkung durch „Zuckerbrot und Peitsche“, wie Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter der IIBW, vorschlägt,<sup>2</sup> wäre im behandeltem Fall zielführender. Laut Amann sollten „Disincentives“, wie die Leerstandsabgabe, durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Vermieters begleitet werden.

*„Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere Unternehmen sollten künftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen, Privatpersonen dagegen auch befristet.“<sup>3</sup>*

Durch diese und weitere Initiativen könnte das Vermieten wieder attraktiver gemacht werden und das Interesse an der leer-stehenden Immobilie geweckt.

Zusätzlich könnte eine belebte Zukunft der im Mapping angeführten Gebäude durch ein von der Gemeinde geführtes Leerstandsmanagement unterstützt werden. Hier könnten Eigentümer zur Vermietung oder zum Verkauf beraten sowie Formalitäten erledigt werden. Die Gemeinde könnte somit nicht nur eine immer aktuelle Datenbank führen, sondern auch proaktiv mitwirken, in dem Leerstand revitalisiert und drohender Leerstand vermieden wird.<sup>4</sup>

Das Leerstandsmanagement könnte auch das Interesse am Kauf eines bestehenden Gebäudes fördern und somit unnötigen Neubau verhindern. Denn trotz der hohen Zuwanderungsrate in der Gemeinde sind Bestandsgebäude oft unbeliebt. Durch eine Sanierungsberatung von Fachexperten und Fachexpertinnen könnte die Hemmschwelle der Interessenten sinken sowie eine nachhaltige Bauweise gefördert werden.

Dies könnte auch in Form eines interdisziplinären Repair- Cafes, wie im Interview mit Dr. Gaby Schaunig besprochen, ausgeführt werden. Hier könnten BauherInnen kostenlos informiert und motiviert werden, sowie durch gestalterisch und energetische, aber auch rechtliche und finanzielle Beratungen dessen Ängste und Vorurteile genommen werden.

Folgende Gebäude könnten auch öffentliche Funktionen beherbergen, neue Treffpunkte schaffen und die Bewohner der Gemeinde neu vernetzen. Ein sinnvoller, nachhaltiger Nutzen könnte durch Initiativen wie die Ideenwerkstatt von Nonconform gesucht und gefunden werden.<sup>5</sup> Hier werden durch kreative Beteiligungsprozesse, mit der Zusammenarbeit von Bürgern und Fachexperten, zukunfts-trächtige Konzepte entwickelt.

Klargemacht werden soll auch, dass die vorhandene, leerstehende, vernakuläre Architektur der Inbegriff von schonendem Umgang mit Ressourcen sowie vom Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden und gesunden Materialien ist. Eine Qualität, die heute wieder stark an Interesse gewinnt.

2 ORF News; Die Lehren aus dem Leerstand; online: <https://orf.at/stories/3268725/> (01.11.2022)

3 Wolfgang Amann; ORF News; Die Lehren aus dem Leerstand; online: <https://orf.at/stories/3268725/> (01.11.2022)

4 Vgl: Der Standard; Warum Wohnungen ungenutzt im Leerstand bleiben; online: <https://www.derstandard.at/story/2000127285984/leerstand-warum-wohnungen-ungenutzt-bleiben> (01.11.2022)

5 Nonconform; Ideenwerkstatt; online: <https://www.nonconform.at/ideenwerkstatt/> (06.11.2022)

Durch das Wiederbeleben könnten somit traditionelle, ortstypische Gebäude, die als Zeitzeugnisse unser Umfeld prägen, erhalten bleiben.

Ob ein solcher Erhalt durch den Denkmalschutzstatus zusätzlich erleichtert werden kann, oder ob durch das Erschweren architektonischer Eingriffe die Hürde eines Käufers oder einer Käuferin noch höher wird ist fraglich.

Zwar könnte der Denkmalschutz den Abriss der Gebäude verhindern, aber weder dessen Verfall tatsächlich kontrollieren, noch dessen Nutzen erzwingen. Das Problem des Leerstandes bliebe somit ungelöst.

Eine maßgeschneiderte Lösung, um das vorhandene Leerstands- Potenzial zu mobilisieren und vernakuläre Architektur vor dem Verfall zu bewahren, gibt es für diese Gemeinde, sowie für viele andere, noch nicht.

Klar ist jedoch, dass ein Paradigmenwechsel zu konsequenter Nachhaltigkeit in der Raumplanung vollzogen werden muss.

## 6. Verzeichnis

# Quellenverzeichnis

## Internetquellen

-Bambó und Garcia; Mapping Urbanism , Urban Mapping; online: [https://www.academia.edu/68819385/Mapping\\_Urbanism\\_Urban\\_Mapping](https://www.academia.edu/68819385/Mapping_Urbanism_Urban_Mapping) (27.10.2022)

-BaustoffWissen; Grimm; Sanieren, Renovieren, Modernisieren: Was ist der Unterschied?; Februar 2013; online: <https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoff-knowhow/energetisches-bauen/sanieren-renovieren-modernisieren-was-ist-der-unterschied-sanremo/> (09.07.2022)

-Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend/ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft; Energie Strategie Österreich; März 2010; online: <https://www.lse.ac.uk/GranthamInstitute/wp-content/uploads/laws/1045.pdf> (24.07.2022)

-Der Standard; Warum Wohnungen ungenutzt im Leerstand bleiben; online: <https://www.derstandard.at/story/2000127285984/leerstand-warum-wohnungen-ungenutzt-bleiben> (01.11.2022)

-Der Standard; Zoidl; Leerstandserhebung: Wenige Lehren aus der Leere in Graz; Mai 2022; online: <https://www.derstandard.at/story/2000135716590/leerstandserhebung-wenige-lehren-aus-der-leere-in-graz?ref=rss> (09.08.2022)

-Deutsche Energie-Agentur; Dena- Leitstudie Integrierter Energiewände; Impulse für die Gestaltung des Energiesystems bis 2050; Juli 2018; online: [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261\\_dena-Leitstudie\\_Integrierte\\_Energiewende\\_lang.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9261_dena-Leitstudie_Integrierte_Energiewende_lang.pdf) S.43 Teil A (24.07.2022)

-Duden; Sanieren; online: <https://www.duden.de/rechtschreibung/sanieren> (09.07.2022)

-Expertenbefragung „Zukunft Bauen 2012“; online: [http://www.expertenbefragung.com/dokumente/zb2012\\_ibo.pdf](http://www.expertenbefragung.com/dokumente/zb2012_ibo.pdf) (09.07.2022)

-Faktencheck Nachhaltiges Bauen; Höbarth; Mit Energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichem Klimaschutz; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (23.07.2022)

-Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz; Dritter Abschnitt; Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum; 1892; online: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoPflGHArahmen> (14.05.22)

-IIBW; Effizienzpotenzial in der Österreichischen Wohnungspolitik; Maßnahmen zur Forcierung von Wohnungsneubau und Sanierung; September 2012; online: <http://iibw.at/documents/2012%20IIBW.%20Effizienzpotenziale%20Wohnungspolitik.pdf> (23.07.2022)

-IG Kultur Wien; Leerstandsmelder; online: <https://igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstandsmelder> 05.08.2022)

-Interveste; wonen werken wlijzn; online: <https://www.interveste.nl/> (05.08.2022)

- Klimadashboard; die Daten und Fakten zur Klimakrise in Österreich; online: <https://klimadashboard.at/> (23.07.2022)

-Kommunal Kredit, Public Consulting; online: <https://www.publicconsulting.at>



(24.07.2022)

-Leerstandskonferenz; online: <https://leerstandskonferenz.at> (06.11.22)

-Leerstandsmelder; online: <https://www.leerstandsmelder.de/locations/index>  
(04.08.2022)

-Momentum Institut; Wertsteigerung übersteigt Leerstandsabgabe um ein Vielfaches; online: <https://www.momentum-institut.at/grafik/wertsteigerung-uebersteigt-leerstandsabgabe-um-ein-vielfaches> (04.08.2022)

-Nonconform; Ideenwerkstatt; online: <https://www.nonconform.at/ideenwerkstatt/>

-OIB-Richtlinie 6; Energieeinsparung und Wärmeschutz; Oktober 2011; online: [https://www.oib.or.at/sites/default/files/rl6\\_061011\\_2.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/rl6_061011_2.pdf) (09.07.2022)

-ORF News; Die Lehren aus dem Leerstand; online: <https://orf.at/stories/3268725/>  
(01.11.2022)

-ORF Steiermark; Umstrittene Leerstandsabgabe beschlossen; online: <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (05.08.2022)

-Republik Österreich; Aus Verantwortung für Österreich; Regierungsprogramm 2020-2024; online: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/dam/jcr:c1dab58e-2a6c-4c18-a6b8-866ea49c15e9/Regierungsprogramm-Kurzfassung.pdf> (09.07.2022)

-Statistik Austria; Bevölkerungszahl Österreichs stieg auf knapp 8,98 Mio. zu Jahresbeginn 2022 ; online: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220215BevoelkerungszahlAnfang2022.pdf> (27.07.2022)

-Statistik Austria; ÖROK- Regionalprognosen 2021-2051: Bevölkerung; online: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/65.pdf> (27.07.2022)

-Statistik Austria; Wohnen: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik; 2022; online: <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>  
(04.08.2022)

-Südtiroler Wirtschaftszeitung; Halb voll oder halb leer?; Juli 2022; online: <https://swz.it/halb-voll-oder-halb-leer-2/> (09.08.2022)

-Umweltbundesamt Deutschland; Kyoto Protokoll; Juli 2013; online: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/internationale-eu-klimapolitik/kyoto-protokoll#zweite-verpflichtungsperiode-und-zentrale-anderungen> (09.07.2022)

-Transparenzportal; Förderungen zum Thema Bauen, Renovieren, Sanieren; online: <https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/situation/unternehmer/gruendung-uebernahme-und-ausbau/bauen-renovieren-sanieren/alle> (24.07.2022)

-Umweltbundesamt Österreich; Flächeninanspruchnahme; online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (25.07.2022)

-Umweltbundesamt Österreich; THG-Emissionstrend und Stand Zielerreichung; online: <https://www.umweltbundesamt.at/klima/treibhausgase> (09.07.2022)

-Universität Graz; We work for tomorrow; Treinhausgase; online: <https://news.uni->

graz.at/de/detail/article/treibhausgas-budget/ (09.07.2022)

-Umweltbundesamt; Klimaschutzbericht 2016; online: <https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0582.pdf> (23.07.2022)

-Wiener Zeitung; Leerstand als Landessache umstritten; April 2022; online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2144772-Leerstand-als-Landessache-umstritten.html> (05.08.2022)

-Wiener Zeitung; Winterer; Schreckgespenst Leerstand; September 2021; online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2121942-Schreckgespenst-Leerstand.amp.html> (09.08.2022)

-WKO; Regierungsprogramm Ersteinschätzung; online: <https://www.wko.at/branchen/ooe/handel/energiehandel/regierungsprogramm-ersteinschaetzung.html#> (09.07.22)

-WKO; Schmidt; Schulterschluss von Umweltministerium und Baustoffindustrie zur Forcierung der Sanierungsrate in Österreich; November 2021; online: <https://news.wko.at/news/oesterreich/Politik---Wirtschaft-fordern-Anreize-fuer-Gebaeudesanieru.html> (24.05.2022)

## Literatur

-Cevec und Primožic; Das Bauerhaus in den Karawanken; Drava Verlag; 1991

-Cosgrove; Mappings; Introduction: Mapping Meaning; S 1-23; Reaktion Books; 1999

-Finster; Erlebte Architektur in Südkärnten; Hermagoras/ Mohorjeva Verlag;

-Frick; Alte Kärntner Bauernhöfe; Steinger Verlag; 1987

-IIBW und Umweltbundesamt; Definition und Messung der thermischerenergetischen Sanierungsrate in Österreich; 2020

-Kaiser; Ökologische Altbausanierung; Gesund und Nachhaltig Bauen und Sanieren; VDE Verlag; 2020

-Kaufmann; Örtliches Entwicklungskonzept 2018 und Umweltbericht LT. K-UPG; Gemeinde Wernberg; November 2018

-Kräftner; Österreichs Bauernhöfe; Pinguin Verlag; 1984

-Moser; Das Bauernhaus und seine Landschaftliche und historische Entwicklung in Kärnten; Verlag des Geschichtsvereines für Kärnten; 1992

-Moser; Das Lavanttaler Bauernhaus der Biedermeierzeit; Verlag des Kärntner Landesarchivs; 1996

-Rathammer und Schmiderer; Albau-Sanierungen; Gebäude richtig und nachhaltig revitalisieren; Ein Praxis- Ratgeber; Leopold Stocker Verlag; 2011

-Revedin; La ville rebelle; Democratiser le projet urbain; Manifesto Verlag; 2015

-Senekowizsch; Das Bauernhaus in der Kärntner Landschaft; Verlag und Gesamtherstellung Ernst Ploetz Druck- und Verlagshaus; 1987

-Wiesflecker; Wernberg- aus der Geschichte einer Kärntner Gemeinde; Verlag Johannes Heyn; 2001

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Abbildungsverzeichnis

**Abb.1**\_ Die Bauwirtschaft heute

**Abb.2**\_ Motivation und Zielsetzung

**Abb.3**\_ Der fließende Übergang zwischen Sanieren, Modernisieren und Restaurieren

**Abb.4**\_ Sektorale Anteile 2020; Umweltbundesamt; online: <https://www.umweltbundesamt.at/news220123/thg-rueckblick> (25.08.2022)

**Abb.5**\_ Die Heizungswende; Klimadashboard; online: <https://klimadashboard.at> (25.08.2022)

**Abb.6**\_ Wohngebäude in Österreich, nach Bauperiode; Faktencheck-Energiewende; online: <https://faktencheck-energiewende.at/fakt/thermisch-sanieren-je-frueher-wir-beginnen-desto-guenstiger-wird-es/> (25.08.2022)

**Abb.7**\_ Graue Energie

**Abb.8**\_ Einsparungspotenzial bei Sanierung; Faktencheck-Energiewende; online: <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Broschrefinal.pdf> (25.08.2022)

**Abb.9**\_ Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmitwohnungen, mit Betriebskosten pro m<sup>2</sup>, nach Art der Hauptmiete (2017-2021) in Euro; Wohnen; Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik; Statistik Austria; S.52; Wien 2022

**Abb.10**\_ Wertsteigerung übersteigt Leerstandsabgabe um ein Vielfaches; Dargestellt ist eine durchschnittliche Wohnung mit 70m<sup>2</sup>.; Momentum Institut; online: <https://www.momentum-institut.at/grafik/wertsteigerung-uebersteigt-leerstandsabgabe-um-ein-vielfaches> (25.08.2022)

**Abb.11**\_ Lokalisierung der Gemeinde Wernberg in Kärnten

**Abb.12**\_ Morphologische Höhenentwicklung der Gemeinde Wernberg

**Abb.13**\_ Die Zentralisierung und die profitable Lage Wernbergs

**Abb.14**\_ Bevölkerungszuwachs; ÖEK Gemeinde Wernberg; 2018

**Abb.15**\_ Angewandte Methodik zum Leerstandsmapping

**Abb.16**\_ Leerstands-Kartierung von Wernberg

**Abb.17**\_ Leerstands-Kartierung von Trabenig

**Abb.18**\_ Leerstands-Kartierung von Ragain

**Abb.19**\_ Leerstands-Kartierung von Umberg

**Abb.20**\_ Leerstands-Kartierung von Stallhofen

**Abb.21**\_ Leerstands-Kartierung von Damtschach

**Abb.22**\_ Leerstands-Kartierung von Terlach

**Abb.23**\_ Leerstands-Kartierung von Sternberg

**Abb.24**\_ Leerstands-Kartierung von Kantnig

**Abb.25**\_ Leerstands-Kartierung von Sand, Krottendorf und Lichtpold

**Abb.26**\_ Leerstands-Kartierung von Wudmath

**Abb.27**\_ Leerstands-Kartierung von Föderlach

**Abb.28**\_ Leerstands-Kartierung von Kletschach, Neudorf, Groitschach und Duel

**Abb.29**\_ Leerstands-Kartierung von Gottestal und Dragnitz

**Abb.30**\_ Leerstands-Kartierung von Zettin

**Abb.31**\_ Leerstands-Kartierung von Schleben

**Abb.32**\_ Leerstands-Kartierung von der Gemeinde Wernberg

**Abb.33-48**\_ Leerstand mit besonderem Potenzial

## 7. Anhang

# Anhang A: Interview mit Dr. Gaby Schaunig



*-Die Dekarbonisierung von Österreichs Gebäuden wäre ein großer Schritt zu den weltweit festgelegten Klimazielen: Knapp 35% der Österreichischen Haushalte werden noch mit Öl und Erdgas beheizt, 60% der Gebäude benötigen eine thermische Sanierung.*

*Was tut das Land Kärnten, um die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen?*

LHStv.in Gaby Schaunig: „Im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz ist die Bedachtnahme auf ressourcen- und energiesparendes Bauen und Wohnen sowie auf ökologische Nachhaltigkeit und damit klimarelevante, ökologische und energetische Zielsetzungen gesetzlich verankert. Zu den Zielsetzungen gehört eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Wohngebäuden. Es werden daher keine Neubauten mit Heizsystemen auf fossiler Basis, Strom oder Infrarot mehr gefördert. Gleichzeitig werden in bestehenden Wohngebäuden der Umstieg von fossilen auf alternative Heizsysteme, die Installation von Photovoltaik sowie die thermisch-energetische Sanierung in hohem Maße gefördert.

Um den Wärmeverbrauch im Gebäudesektor zu reduzieren, muss der Einsatz fossiler Ressourcen für die Bereitstellung von Wärme und Kälte reduziert werden. Unter Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie zur Einhaltung der Klimaschutzziele, des Energiemasterplans Kärnten, der „mission 2030“ der Bundesregierung und der Strategie Österreichs zur Klimawandelanpassung, wonach am Sektor der privaten Haushalte durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger fossile Brennstoffe weitgehend zurückgedrängt und der Energieverbrauch am Gebäudesektor deutlich reduziert werden soll, werden Förderanreize für einen bewussten Umgang mit Energie (Energieberatung) und für Investitionen in energieeffiziente Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien geschaffen, um ein hohes Niveau an Reduktion von CO<sub>2</sub> Treibhausgasemissionen sicherzustellen.

*-Nicht nur der Bund, auch das Land Kärnten bietet immer mehr unterschiedliche Förderungen zur Sanierung von Gebäuden an. Die Mittel stehen zur Verfügung, doch trotz des weitreichenden Förderangebots sinkt die Zahl der geförderten Sanierungen seit 2009 kontinuierlich.*

*Warum? Wie kann man die Nachfrage - und somit erfolgreich umgesetzte Sanierungen - erhöhen?*

Gaby Schaunig: Im Bereich der Wohnbauförderung des Landes Kärnten ist ein deutlicher Anstieg der Förderanträge zu verzeichnen. Wurden im Jahr 2020 in Kärnten noch 1370 Anträge zur Förderung eines Heizungstauschs bewilligt, so waren es 2021

rund 2000 Anträge. Im Bereich der Photovoltaikförderung gibt es einen Anstieg von 845 bewilligten Anträgen im Jahr 2020 auf 1515 bewilligte Anträge 2021 und bei der thermischen Sanierung kam es im gleichen Zeitraum zu einer Steigerung von 404 auf 472 Bewilligungen.

Das Land Kärnten bewirbt seine Wohnbauförderangebote gezielt (beispielsweise auf Häuslbauermessen), um die Informationen in die Breite zu bringen. Beim letzten Baugipfel hat man sich außerdem mit allen darauf verständigt, gemeinsam die Förderinformationsvermittlung an BürgerInnen und Unternehmen zu evaluieren und zu optimieren.

*-Das Neu-Nutzen von Bestand verhindert unnötigen Neubau und Ressourcenaufwand. Nicht nur energietechnisch, sondern auch raumplanerisch ist das ein dringendes Thema, denn in Kärntens Gemeinden schwindet der Charakter des Ortes durch wahllosen Abriss und gestaltungsblinden Neubau von Jahr zu Jahr.*

*Wären Abrisskontrollen bzw. Abrissstrafen, andererseits aber steuerliche und Förderungs-Anreize zu Sanierungen und Modernisierungen der Weg in eine ortstypische und gleichzeitig nachhaltige Zukunft?*

Gaby Schaunig: Positive Förderungs-Anreize für die Aktivierung von Baubestand gibt es Seitens des Landes Kärnten bereits in breitem Umfang. Über die Wohnbauförderung wird die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten in besonders hohem Maße gefördert. Die Details dazu finden sich in der „Richtlinie für die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten“ (zum Download-Link hier entlang: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L76> ). Durch diese Förderungsanreize sollen Nachverdichtungspotenziale in Siedlungsschwerpunkten durch Um-, Zu-, Einbauten im Bestand oder Umnutzung von leerstehenden ehemals industriell/gewerblich genutzten Objekten für die Schaffung von zeitgemäßen kostengünstigen Wohnräumen genutzt werden. Eine qualitätsvolle Innenverdichtung durch flächensparende Bauweise im Wege einer effizienten Nutzung nicht (mehr) bewohnbarer, jedoch sanierungsfähiger Immobilien bzw. leerstehender Bausubstanz an (verkehrs)infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten soll auch im Sinne der Klimaschutzziele zu einer kompakten Siedlungsentwicklung („Innen vor Außen“) und damit zur Belebung von Orts- und Stadtkernen, insbesondere im ländlichen Raum, beitragen. Ebenfalls in hohem Maße gefördert wird seitens des Landes der Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten („Richtlinie für den Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten“ (Download-Link: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L76> ).

Im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus werden Wohnungen, die im Wege von Revitalisierung von Bestandsobjekten, Reconstructing oder durch Nachverdichtung errichtet werden, prioritär in das Wohnbauprogramm aufgenommen.

Zur Frage der Abrissstrafen bzw. -kontrollen muss ich zuständigkeitshalber an das Gemeindereferat verweisen, da die örtliche Baupolizei, die Ortsbildpflegekommission sowie die Widmungshoheit bei den Gemeinden angesiedelt sind.

*-Das Thema Leerstandsabgabe wird Österreichweit diskutiert. Ende letzten Jahres wandte sich die Stadt Wien an die zuständigen Bundesminister, um eine solche Abgabe einzuführen. Die Anfrage blieb liegen, somit entschlossen sich die Steiermark, Tirol und Salzburg für eine jeweilige Landes-Abgabe.*

*Wie steht Kärnten zur Leerstandsabgabe? Warum wurde sie bisher nicht eingeführt?*

Gaby Schaunig: Persönlich befürworte ich eine solche Abgabe mit entsprechend notwendigen Ausnahmen. Spekulativer Leerstand führt vor allem in den Städten und beliebten Wohnregionen zu einem unerwünschten Preisanstieg am Wohnungsmarkt. Frankreich zB hat 1999 in einigen großen Städten eine Steuer für Leerstand eingeführt. Das Ergebnis: Durch die Steuer hat sich die Leerstandsrate zwischen 1997 und 2001 um 13 Prozent verringert, wobei der stärkste Effekt bei langfristigen Leerständen festzustellen war. Das Ergebnis legt nahe, dass eine Steuer tatsächlich ein hilfreiches Instrument sein kann, um Leerstände zu verringern. Es wird jedoch einen Mix unterschiedlicher Maßnahmen brauchen, um der Problematik gezielt entgegen zu wirken, dazu darf ich auch auf die eingangs angeführten Fördermaßnahmen für den Erwerb und die Sanierung von Altbestand verweisen.

Allerdings liegt die Zuständigkeit für dieses Thema in der Kärntner Landesregierung nicht bei mir, sondern im Gemeindereferat. Für den Bereich der Zweitwohnsitze gibt es in Kärnten bereits längere Zeit eine Abgabe, wie sie jetzt auch in anderen Bundesländern eingeführt wird.

*-Die Höhe der Leerstandsabgabe in den oben genannten Bundesländern ist durch das Steuerfindungsrecht der Länder beschränkt und beträgt im Moment bescheidene 10€/m<sup>2</sup> im Jahr. Ein solcher Betrag kann keinen Lenkungseffekt bewirken. Eine Änderung der Gesetzgeberkompetenz der Länder oder eine bundesweite Leerstandsabgabe steht dringend an, um möglichst viele leerstehende Gebäude zum Wohnen,*

*aber auch zu sozialen oder kulturellen Nutzungen zu reaktivieren.*

*Ab welchem Betrag kann man ihrer Meinung nach mit einem wahren Ergebnis rechnen?*

Gaby Schaunig: Die Höhe muss jedenfalls einen Anreiz zur Nutzung des Objektes darstellen, weshalb eine Bundesabgabe sinnvoll wäre, da die Möglichkeiten der Länder im Abgabenrecht enge Grenzen haben. Sinnvoll wäre es zudem die Einnahmen zweckgewidmet für Sanierungsmaßnahmen und die Schaffung von leistbarem Wohnraum einzusetzen.

*- Die Leerstandsabgabe verstößt gegen das Grundrecht, argumentieren Investoren und Profiteure. Geht das Recht des Einzelnen vor das Recht der Gemeinschaft?*

Gaby Schaunig: Wie bei nahezu allen gesetzgeberischen Maßnahmen hat auch hier eine Abwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Interessen des Einzelnen zu erfolgen. So sind zB Normen im Straßenverkehr oder zur Arbeitssicherheit im Interesse des Schutzes höherwertiger Rechtsgüter auch dann sinnvoll, wenn sie im Einzelfall im Gegensatz zu Partikularinteressen stehen. Und die nachteiligen Folgen eines überbordenden Bodenverbrauches für die Allgemeinheit sind evident: die Folgen einer fortschreitenden Bodenversiegelung für das Klima, die Ernährungssicherheit, Zunahme von Unwetterschäden, Preissteigerungen durch spekulativen Leerstand für Immobilien, die letztendlich durch den Einsatz von Steuergeld (Wohnbeihilfe) gemildert werden müssen, usw

Darüberhinaus könnte das Abgaben- und Steuerrecht zwischen nicht spekulativen und spekulativen Einkünften unterscheidet und spekulative Einkünfte und Vermögenszuwächse einer höheren Besteuerung unterziehen.

*- Wie geht das Land Kärnten im Messen von Leerstand vor? Gibt es Leerstandskartierungen oder werden sie erarbeitet? Wenn ja, welche Methodik wird angewendet?*

Gaby Schaunig: Im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen konnten wir hier ein gutes System etablieren. Die GBVs melden uns ihren Leerstand, daher gibt es in diesem Bereich jederzeit einen aktuellen Überblick.

*-Die Gemeinde Wernberg erlebt seit Jahren eine große Zuwanderung, die die Umwidmungen von Land- und Forstwirtschaftsflächen in Bauland forcierte und zu einer frappanten Zersiedelung mit enormen Infrastruktur-Kosten sowie zur massiven Versiegelung des Bodens führte. Das aktuelle Örtliche Entwicklungskonzept rechnet vor, dass in den nächsten zehn Jahren weitere 363 neue Wohneinheiten notwendig werden. Meine Masterarbeit kartiert den Leerstand alter Bauernhäuser, Hauslandschaften und Wohnhäuser in den Ortskernen. Weder entscheiden sich deren EigentümerInnen aber, die ungenutzten Liegenschaften zu sanieren, noch sie zu verkaufen. Welche Anreize schlagen Sie konkret vor? Könnte Wernberg zur Sanierungs-Modellgemeinde Kärntens werden, die weitere Gemeinden und Städte inspiriert?*

Gaby Schaunig: Anreize gibt es im Bereich der Wohnbauförderung bereits in verschiedenster Form. Zusätzlich zu den oben genannten erhöhten Förderungen für den Erwerb bzw. die Sanierung von Bestandsobjekten fördert das Land Kärnten als erstes Bundesland in Österreich auch Baugruppenmodelle in der Entstehungsphase. Gerade für gemeinschaftlichen Wohnformen sind größere leerstehende Gebäude oder Gebäudegruppen wie etwa Gehöfte sehr gut geeignet und werden von den Vereinen auch gezielt gesucht. Wir unterstützen Baugruppen nicht nur über die genannte Förderung, sondern auch aktiv in der Kontaktaufnahme zu Gemeinden bei der Suche nach geeigneten Objekten.

Gemeinnützigen Wohnbau fördern wir generell nur dann, wenn die Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt im Örtlichen Entwicklungskonzept der Standortgemeinde (OEK) vorgesehen ist. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgesehen werden, wenn es fußläufig eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie fußläufig erreichbare Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gibt. Darüber hinaus werden Wohnungen, die im Wege von Reconstructing, Revitalisierung von Bestandsobjekten oder durch Nachverdichtung errichtet werden, prioritär in das Wohnbauprogramm aufgenommen.

*-Wie können sich Architekten und Architektinnen im Land einbringen?*

*Was wäre, wenn das Land Kärnten ein interdisziplinäres Repair-Café initiierte, das interessierte BauherrInnen kostenlos informiert und motiviert, ihnen die Ängste und Vorurteile nimmt, sie gestalterisch und energietechnisch, aber auch rechtlich und finanziell berät?*

*Dafür stände ich – und sicher eine überraschende Zahl junger Kollegen - zur Verfügung.*

Gaby Schaunig: Ein Austausch mit VertreterInnen aus allen Bereichen rund um den Bau – darunter auch ZiviltechnikerInnen und ArchitektInnen – findet halbjährlich im Rahmen des Kärntner Baugipfels statt. Dieses regelmäßige Zusammentreffen ist eine bereits gut etablierte und gut funktionierende Möglichkeit, aktuelle Themen zu diskutieren und gemeinsam Lösungen für anstehende Herausforderungen zu finden. Darüber hinaus hat das Land Kärnten im heurigen Jahr die Veranstaltungsreihe „Chance Bestand“ ins Leben gerufen. Die Auftaktveranstaltung im Juni 2022 beschäftigte sich mit Status und Perspektiven für die Revitalisierung von Wohnbauten, weitere Veranstaltungen sind geplant.

Die Idee eines interdisziplinären „Repair-Cafes“ ist durchaus interessant. Sollte es zu so eine Initiative seitens der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen kommen, könnten sicher auch ExpertInnen der Förderabteilung des Landes an solchen Sprechtagen teilnehmen.