



DIPLOMARBEIT

# Der Beitrag der NÖ Wohnbauförderung zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

Vertr.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Helena Linzer  
E280-04 – Örtliche Raumplanung  
Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Stefanie Schmid, BSc  
01363968

Wien, am 15.05.2020



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

## Kurzfassung

Der progressive Verbrauch von Grund und Boden und die daraus resultierende Versiegelung dieser Flächen ist bereits seit langer Zeit eine Herausforderung, welche vielen Menschen nicht bewusst ist. Die positive Bevölkerungsentwicklung und das Wirtschaftswachstum bedingen unweigerlich den Bau neuer Siedlungen, Betriebsgebiete und Straßen, und dies meist außerhalb bestehender Siedlungskörper, wodurch die offenen Landschaften immer weiter zurück gedrängt werden und wichtige ökologische Funktionen verloren gehen.

Die Raumplanung versucht dem Problem der rasanten Flächeninanspruchnahme mit unterschiedlichen Instrumentarien vorzubeugen. Die Vertragsraumordnung, die Belegung von Leerständen, die Nachverdichtung von bestehenden Gebäuden und Aufschließungs- und Infrastrukturkostenbeiträge sind nur einige dieser Maßnahmen um den Bodenverbrauch einzudämmen. Das für diese Diplomarbeit wesentliche Instrument ist die Förderung für flächensparendes Bauen.

Für diese Diplomarbeit wurde der Fokus auf die Niederösterreichische Wohnbauförderung gelegt, die ursprünglich auf die Absicherung und die Leistbarkeit von Wohnraum abzielte. Im Laufe der Zeit wurden klima- und energierelevante Kennwerte immer wichtiger und auch die Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde in den Richtlinien bedacht. So beschäftigt sich diese Arbeit mit den Zielen der Siedlungsentwicklung in Niederösterreich und der Einbindung des nachhaltigen Umgangs mit dem Grund und Boden in die Wohnbauförderung. Neben einer umfangreichen Literaturrecherche wurden leitfadengestützte Interviews durchgeführt um die Potentiale der Förderung, besonders im Sektor des gemeinnützigen Mehrwohnungsbaus, zu erörtern.

Die Niederösterreichische Wohnbauförderung unterstützt bereits zusätzlich die Errichtung von Gebäuden in Ortskernen und / oder in Abwanderungsregionen (Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung ab -2,5 %). Auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen Niederösterreichs setzen, oft trotz Herausforderungen wie höhere Kosten, beispielhafte Projekte zur Eindämmung des Flächenverbrauchs um. Wie den Handlungsempfehlungen zu entnehmen ist, könnten jedoch aus raumplanerischer Sicht noch weitere Maßnahmen zur Forcierung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in die Niederösterreichische Wohnbauförderung aufgenommen werden.



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

## Abstract

The progressive use of land and the resulting soil sealing has been a challenge for a long time that many people are not aware of. The positive demographic development and economic growth lead to the construction of new residential areas, operational business areas and road transport infrastructure, mostly outside existing settlements, whereby open landscapes are pushed back further and important ecological functions get lost as a result.

Spatial planning tries to prevent the problem of increasing land consumption with different instruments. The conclusion of land use contracts, the revitalization of vacancies, the densification of existing buildings and development and infrastructure costs are just a few of these measures to reduce and contain the use of land. The essential instrument for this master thesis is the funding for space-saving construction.

The focus of this master thesis is the Lower Austrian housing subsidy, which originally aimed at securing affordable residential property. In the course of time, climate and energy-related parameters became more and more important and sustainable settlement development was also considered in the guidelines. Therefore, this thesis deals with the goals of settlement development in Lower Austria and the integration of sustainable land use as part of the housing subsidy. In addition to an extensive literature research, interviews were carried out to discuss the potential of the housing subsidy, particularly in the non-profit apartment construction sector.

The Lower Austrian housing subsidy already supports the construction of buildings and apartments in town or village centres and / or in emigration regions (municipalities with a negative demographic development from -2.5 %). The non-profit construction associations of Lower Austria also implement exemplary projects to contain land use, in spite challenges such as higher costs. However, from a spatial planning point of view, further measures to promote sustainable settlement development could be included in the Lower Austrian housing subsidy.



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

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt, mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe und diese Diplomarbeit bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 15.05.2020

---

Unterschrift



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



## Danksagung

Im meinem Umfeld gibt es viele Personen, welche mir bei der Erstellung meiner Diplomarbeit Beistand geleistet haben und denen Dank gebührt. Auch wenn ihr Beitrag noch so klein war, bin ich dennoch für jeden Input sehr dankbar gewesen.

Zu aller erst möchte ich mich herzlich bei Frau Dipl.-Ing. Dr.techn. Helena Linzer für die Betreuung meiner Diplomarbeit bedanken. Ihre hilfreichen Anregungen und Tipps sowie ihre motivierenden Worte haben wesentlich zur Umsetzung meiner Diplomarbeit beigetragen.

Weiters danke ich meinen InterviewpartnerInnen Herrn Hofrat Mag. Frank, Herrn Dr. Amann, Herrn Dir. DDI Forthuber, MBA, Herrn Dr. Klocker, Herrn Ing. Eisenmenger und Herrn Dir. Damberger sowie Herrn DI Pomaroli für die Bereitschaft meine Fragen zu beantworten. Durch ihr Fachwissen, ihre Expertise und ihre Praxiserfahrungen wurde meine Arbeit sehr bereichert.

Ein großes Dankeschön gilt meinen Eltern Herbert und Doris sowie meinen Schwestern Sofie und Natalie, die mich während meines gesamten Studiums und bei allen Entscheidungen stets unterstützt haben und immer ein offenes Ohr für mich haben.

Zu guter Letzt möchte ich meinen FreundInnen für den emotionalen Rückhalt, vor allem während der letzten Phase meines Studiums, danken. Besonderer Dank gilt außerdem Gabriel, der auch in schwierigen Situationen Verständnis gezeigt hat und immer für mich da ist.



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

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	NÖ	Niederösterreich
Abs	Absatz	NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
AG	Aktiengesellschaft	NÖ WFG	Niederösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz
Bgld. WFG	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz	NÖ WFRL	Niederösterreichische Wohnbauförderungs- richtlinien
bzw.	beziehungsweise	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ca.	circa	Oö. WFG	Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz
DSR	Dauersiedlungsraum	ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
EFH	Einfamilienhaus	ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
EKZ	Energiekennzahl	ÖV	Öffentlicher Verkehr
etc.	et cetera	o. ä.	oder Ähnliche(s)
et al.	et alii (und andere)	o. J.	ohne Jahr
EU	Europäische Union	RH	Reihenhaus
EW	Einwohner	StF	Stammfassung
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum	Stmk. WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz
EUREK	Europäisches Raumentwicklungskonzept	S.WFG	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz
f.	folgende	TWFG	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz
FAG	Finanzausgleichsgesetz	usw.	und so weiter
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen	vgl.	vergleiche
Gst.	Grundstück	WE	Wohneinheit
ggst.	gegenständlich	WGG	Wohnungs- gemeinnützigkeitsgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungs- gesetz
idF	in der Fassung	Z.	Ziffer
K-WBFG	Kärntner Wohnbauförderungsgesetz	z.B.	zum Beispiel
LEK	Niederösterreichisches Landesentwicklungskonzept		
lit.	litera		
NAFES	Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren		

### Verwendete Widmungsarten gemäß NÖ ROG 2014

BA	Bauland Agrargebiet	Glf	Grünland Land- und Forstwirtschaft
BB	Bauland Betriebsgebiet		
BI	Bauland Industriegebiet	Gp	Grünland Parkanlagen
BK	Bauland Kerngebiet	Gspi	Grünland Spielplätze
BK-H	Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen	Gspo	Grünland Sportstätten
BS	Bauland Sondergebiet	Gwf	Grünland Wasserflächen
BW	Bauland Wohngebiet	G++	Grünland Friedhöfe
Ggü	Grünland Grüngürtel	Vö	Öffentliche Verkehrsfläche
		Vp	Private Verkehrsfläche

# Inhalt

1.	Einleitung .....	1
1.1.	Ausgangslage und Problemstellung.....	2
1.2.	Fragestellung und Zielsetzung.....	4
1.3.	Aufbau und Methodik.....	5
1.4.	Begriffserklärungen .....	6
2.	Siedlungs- und Bautätigkeit in Niederösterreich.....	12
2.1.	Flächennutzung .....	12
2.2.	Bautätigkeit .....	13
2.3.	Wohnraumbedarf.....	15
2.4.	Zusammenfassung .....	18
3.	Übergeordnete Zielsetzungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....	19
3.1.	Europäische Ebene .....	19
3.2.	Bundesebene.....	20
3.2.1.	ÖREK 2011 .....	20
3.2.2.	ÖREK-Partnerschaften .....	22
3.2.3.	ÖROK-Empfehlungen.....	23
3.3.	Landesebene .....	25
3.3.1.	NÖ Raumordnungsgesetz 2014.....	25
3.3.2.	Landesentwicklungskonzept.....	26
3.3.3.	Perspektiven für die Hauptregionen .....	27
3.3.4.	Hauptregionsstrategien 2024 .....	29
3.3.5.	Regionale Raumordnungsprogramme .....	30
3.4.	Zusammenfassung .....	31
4.	Die NÖ Wohnbauförderung .....	33
4.1.	Historischer Überblick über die Entwicklung der Wohnbauförderung .....	33
4.2.	NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005.....	35
4.3.	Die blau-gelbe Wohnbaustrategie .....	36
4.4.	NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien .....	36
4.4.1.	NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 .....	36
4.4.2.	NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 .....	36
4.5.	Wohnbauförderung Eigenheim.....	37
4.6.	Eigenheimsanierung .....	40

4.7.	Wohnbauförderung Wohnungsbau .....	41
4.7.1.	Begleitetes Wohnen .....	44
4.7.2.	Barrierefreies Wohnen .....	44
4.7.3.	Junges Wohnen .....	44
4.8.	Wohnungssanierung .....	45
4.9.	Subjektförderung .....	46
4.9.1.	Wohnbeihilfe .....	46
4.9.2.	Wohnzuschuss .....	47
4.10.	Zusatzförderung von Abwanderungsgemeinden .....	47
4.11.	Die NÖ Wohnbauförderung in Zahlen .....	50
4.12.	Finanzierung der NÖ Wohnbauförderung .....	53
4.13.	Zusammenfassung .....	56
5.	Beispiele für nachhaltige Bebauungsstrukturen .....	59
5.1.	Beispiele von gemeinnützigen Bauvereinigungen .....	59
5.1.1.	Großvolumiger Wohnbau .....	63
5.1.2.	Sanierungen .....	74
5.1.3.	Verdichteter Flachbau .....	82
5.2.	Berechnungsbeispiel zu Bebauungsstrukturen .....	88
5.3.	Zusammenfassung .....	91
6.	Wohnbauförderungsmaßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in anderen Bundesländern .....	93
6.1.	Burgenland .....	95
6.2.	Kärnten .....	96
6.3.	Oberösterreich .....	97
6.4.	Salzburg .....	97
6.5.	Steiermark .....	98
6.6.	Tirol .....	100
6.7.	Vorarlberg .....	101
6.8.	Wien .....	102
6.9.	Zusammenfassung .....	102
7.	Weitere Förderungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....	104
7.1.	NÖ Dorf- und Stadterneuerung .....	104
7.2.	NAFES .....	106
7.3.	Aktion „Stadt- und Ortskernbelebung in Niederösterreich“ .....	106

7.4. Gemeinde 21.....	106
7.5. Baurechtsaktion des Landes NÖ .....	107
7.6. Zusammenfassung .....	107
8. Handlungsempfehlungen.....	108
9. Schlussfolgerungen und Zusammenfassung.....	113
10. Verzeichnisse.....	121
10.1. Abbildungsverzeichnis .....	121
10.2. Tabellenverzeichnis.....	123
10.3. Interviews .....	124
10.4. Rechtsquellenverzeichnis .....	125
10.5. Literaturverzeichnis.....	127



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



## 1. Einleitung

Die Wohnbauförderung in Österreich stellt ein wichtiges Instrument zur Absicherung und zur Leistbarkeit von Wohnraum dar. Sie trägt zur Erleichterung der Wohnkostenbelastung bei und dient dazu, dass auch für einkommensschwächere Haushalte qualitativ hochwertige Neubauten entstehen (vgl. Amann, Schuster, 2005: S. 54).

Die Wohnbauförderung diente in ihrem Ursprung der Schaffung von Wohnraum, nachdem das Land durch den 2. Weltkrieg schwer mitgenommen wurde. Nach und nach kam der Aspekt des Klimaschutzes hinzu und die energetischen Kennzahlen der Gebäude wurden immer wichtiger. Doch nicht nur eine nachhaltige Bauweise und die Einhaltung der energetischen Kennzahlen tragen zur Verbesserung des Klimas bei. Der raumplanerisch wichtige Aspekt des flächensparenden Umgangs mit unserem Grund und Boden wurde in den letzten Jahren zwar präsenter bei der Gestaltung der Wohnbauförderungen, dennoch könnte dieser Aspekt noch mehr miteinbezogen werden.

Der räumliche Kontext dieser Arbeit liegt im Bundesland Niederösterreich, da in Niederösterreich zum einen erst vor kurzem, mit 1. Oktober 2019, neue Wohnungsförderungsrichtlinien (NÖ WFRL 2019) in Kraft getreten sind und zum anderen die durchschnittliche Förderleistung der NÖ Wohnbauförderung im Vergleich zu den anderen Bundesländern am höchsten ist. So wurden im Zeitraum von 2012 bis 2016 durchschnittlich 6.146 Förderungszusicherungen pro Jahr in Niederösterreich vergeben, was den österreichischen Spitzenwert darstellt. Nach Niederösterreich folgen Wien mit 5.849 Förderungszusicherungen und Oberösterreich mit etwa 4.582. Die Förderungszusicherungen der anderen Bundesländer bewegten sich lediglich in der Höhe von 2.150 (Tirol) bis nur 1.141 (Kärnten). Gewichtet nach den EinwohnerInnen liegt Niederösterreich hinter dem Burgenland immer noch an zweiter Stelle (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 19).

Die Arbeit ist auf zwei Schwerpunkten aufgebaut, zum einen auf der NÖ Wohnbauförderung, und zum anderen auf der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird in Zeiten des zunehmenden Bodenverbrauchs und der erhöhten Versiegelung immer wichtiger. In den Berichten und Konzepten der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) sowie auch in jenen der Bundesländer wird der nachhaltigen Siedlungsentwicklung bereits große Bedeutung beigemessen. In die Bevölkerung ist dieses Thema jedoch noch wenig durchgedrungen, besonders in Gebieten, in denen die Bodenverknappung (noch) kein Problem darstellt. Durch diese Arbeit soll untersucht werden, inwiefern die NÖ Wohnbauförderung

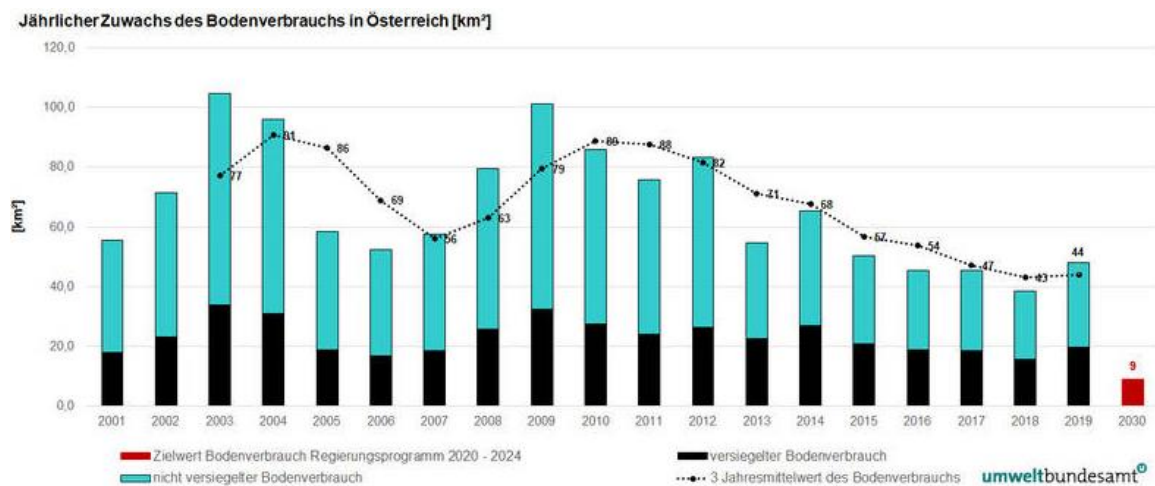
Anreize schaffen kann, welche die Bevölkerung zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung bewegen.

## 1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Mit dem stetigen Bevölkerungswachstum gehen eine ständige Veränderung der Landschaft und auch ein progressiver Verbrauch von Grund und Boden einher. Durch diesen Verbrauch von offenen Landschaften gehen wichtige ökologische Funktionen verloren, wie die Grundwasser-Neubildung und Wasserspeicherung im Boden, die Sicherung durch natürliche Retentionsbecken, der Lebensraum für Tiere und Pflanzen und somit die Gewährleistung von Biodiversität, oder auch die Sauerstoffbildung und Bindung von Kohlendioxid durch Pflanzen (vgl. Kindler, 2004: S. 81f.).

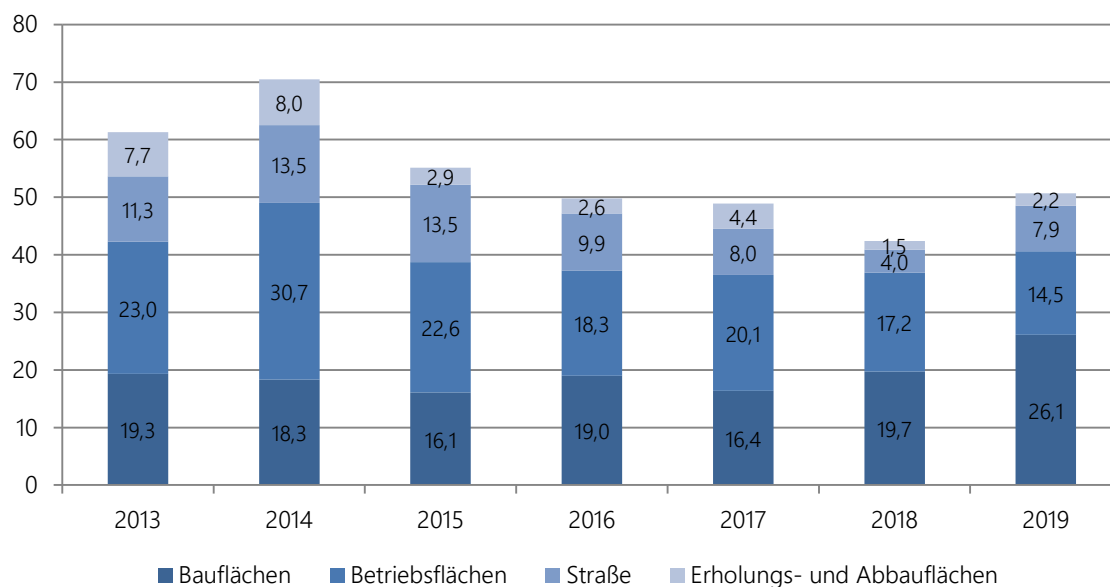
Zwar ging die tägliche Flächeninanspruchnahme in km<sup>2</sup> in Österreich seit dem Jahr 2013 zurück, von 2018 auf 2019 war jedoch wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen (vgl. Abbildung 1). So wurden im Jahr 2019 in Österreich 48 km<sup>2</sup> an Boden neu beansprucht.

Abbildung 1: Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs in Österreich in km<sup>2</sup>  
(Quelle: Umweltbundesamt, 2020)



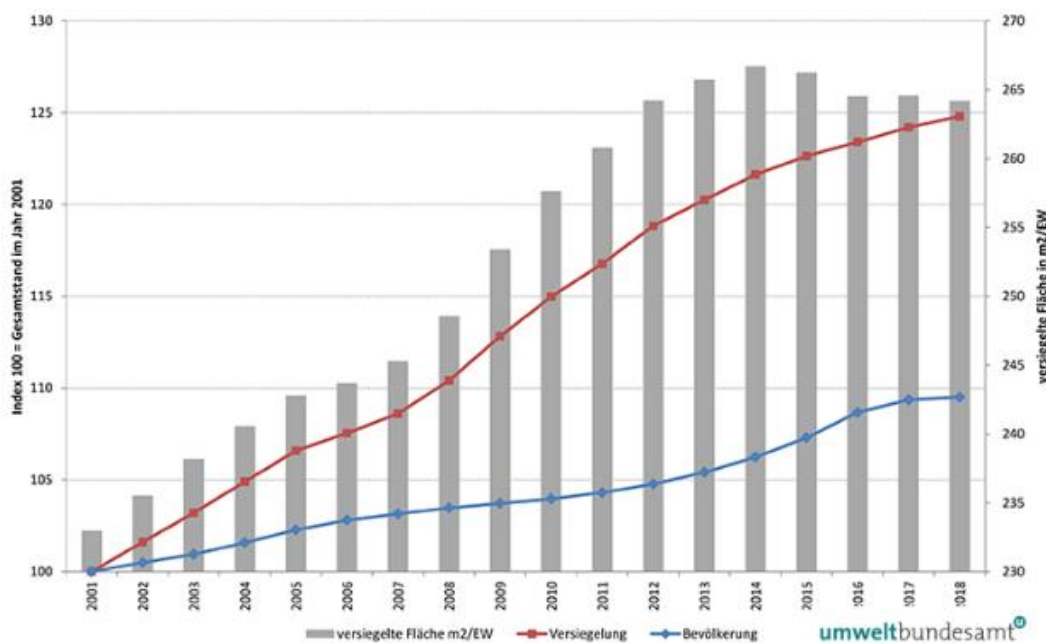
Aufgeteilt auf die Sektoren zeigt sich, dass besonders der jährliche Zuwachs der Bauflächen zuletzt von 19,7 km<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 26,1 km<sup>2</sup> im Jahr 2019 erheblich anstieg. Auch die Flächen für Straßen und für Erholungs- und Abbauf Flächen stiegen von 4,0 km<sup>2</sup> (2018) auf 7,9 km<sup>2</sup> (2019) bzw. von 1,5 km<sup>2</sup> (2018) auf 2,2 km<sup>2</sup> (2019) an. Lediglich bei den Betriebsflächen war ein Rückgang von 17,2 km<sup>2</sup> auf 14,5 km<sup>2</sup> zu verzeichnen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs in Österreich in km<sup>2</sup> aufgeteilt nach Sektoren (Quelle: Eigene Darstellung nach Umweltbundesamt, 2020)



Die Flächeninanspruchnahme bedeutet jedoch nicht gleich Versiegelung. Laut Umweltbundesamt werden von der täglichen Flächeninanspruchnahme dennoch 41 % versiegelt. In Abbildung 3 ist erkenntlich, dass der Versiegelungsgrad kontinuierlich steigt. Hervorzuheben ist hier besonders, dass der Versiegelungsgrad zudem überproportional zur Bevölkerungsentwicklung ansteigt. So wurden im Jahr 2018 etwa 265 m<sup>2</sup> an Boden pro EinwohnerIn versiegelt (vgl. Umweltbundesamt, 2019).

Abbildung 3: Entwicklung der Versiegelung in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt, 2019)



Dieser stetig steigende Flächenverbrauch hängt jedoch nicht nur mit der wachsenden Bevölkerung zusammen. Ein großer Teil des Flächenverbrauches ist auch dem freistehenden Einfamilienhaus zuzuschreiben. Denn dies ist nach wie vor die beliebteste Wohnform in Österreich. Seit 30 Jahren wird jährlich zwischen 14.000 und 18.000 Einfamilienhäusern eine Baubewilligung erteilt (vgl. derstandard.at, 2016). Die Einfamilienhäuser bringen neben dem erhöhten Bodenverbrauch jedoch noch weitere Probleme mit sich.

Während die Belagszahl der Haushalte in Österreich immer kleiner wird, nimmt die Wohnfläche von Häusern tendenziell zu. Wohnflächen in der Höhe von 180 m<sup>2</sup> sind heutzutage keine Seltenheit mehr (vgl. Interview Amann, 2019). Dadurch ergibt sich eine Unterbelegung der Gebäude, die nach dem Auszug vom Nachwuchs von nur mehr zwei oder sogar nur einer Person bewohnt werden. Hinzu kommt, dass ältere Menschen mit der Versorgung eines Hauses mit Garten oft überfordert sind (vgl. Kapeller, 2018).

Der Trend zum Bau der Einfamilienhäuser trägt zur Verödung der Ortskerne durch einen erhöhten Leerstand bei. Der Bau auf der grünen Wiese verstärkt die Zersiedelung und die Landschaftszerschneidung. Die Zersiedelung und die Landschaftszerschneidung sind die Hauptverursacher des Verlusts von Biodiversität. Außerdem wirken sie sich negativ auf das Bodengefüge, den Wasserhaushalt und die Immissionsbelastung aus (vgl. Esswein et al., 2003: S. 41).

## 1.2. Fragestellung und Zielsetzung

Die Arbeit soll den Beitrag der Niederösterreichischen Wohnbauförderung zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung darlegen. Zudem soll verdeutlicht werden, dass der flächensparende Umgang mit Grund und Boden ein gleichgestelltes Instrument zum Klimaschutz ist wie auch die für den Erhalt der Wohnbauförderung erforderlichen energetischen Kennzahlen. Durch die neue Rechtslage der NÖ WFRL 2019 wurde auch die Zusatzförderung für positive Lagekriterien nochmals überarbeitet. Es soll ein Vergleich zwischen dem Zuschuss der Lagekriterien in den NÖ WFRL 2019 und in den NÖ WFRL 2011 aufgestellt werden. Außerdem soll veranschaulicht werden, wie die nachhaltige Siedlungsentwicklung noch verstärkt in die Förderung aufgenommen werden kann.

Durch eine Gegenüberstellung mit den Vorgehensweisen in anderen Bundesländern sollen schlussendlich Handlungsempfehlungen für die NÖ Wohnbauförderung gegeben werden. Es soll hervorgehoben werden, inwiefern die NÖ Wohnbauförderung Anreize schaffen kann, welche die Bevölkerung zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung bewegen.

Dadurch ergeben sich folgende Forschungsfragen:

- Wie sieht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Niederösterreich aus?
- Inwiefern trägt die Niederösterreichische Wohnbauförderung zur Siedlungsentwicklung bei?
  - Welche Instrumente bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind in der Niederösterreichischen Wohnbauförderung bereits vorhanden?
  - Wie könnte die Niederösterreichische Wohnbauförderung dahingehend noch angepasst werden?

Es könnte natürlich die kritische Hypothese aufgestellt werden, dass das Einfamilienhaus in Zukunft aus der NÖ Wohnbauförderung exkludiert werden muss, da dieses aus raumplanerischer Sicht nicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Das Einfamilienhaus ist in den Bundesländern jedoch nicht nur ein raumplanerisches Thema, sondern auch politisch wichtig. Es lässt sich also nicht komplett aus den Förderungen streichen, denn vor allem in ländlichen Regionen ist das Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform. Aufgrund dessen müssen hier eine aktive Aufklärung der Bevölkerung über die Nachteile des Einfamilienhauses vorangetrieben und sinnvolle Alternativen aufgezeigt werden.

### 1.3. Aufbau und Methodik

Die Arbeit gliedert sich in einen theoretischen und einen praktischen Teil. Zu Beginn werden Landesdaten analysiert, die eine Grundlage für die weitere Arbeit darstellen. Es werden die für die Arbeit wichtigen Themen wie die Flächennutzung, die Bautätigkeit und der Wohnraumbedarf des Bundeslandes beschrieben.

Anschließend wird auf den Gegenstand der nachhaltigen Siedlungsentwicklung eingegangen, der einen wichtigen Teil der Arbeit ausmacht. Diesbezüglich werden die Zielsetzungen des Europäischen Raumordnungskonzeptes (EUREK) sowie die Programme und Konzepte des Bundes und der Länder untersucht.

Der Hauptteil der Arbeit beschäftigt sich mit der NÖ Wohnungsförderung. Es ist notwendig sowohl auf die historische Entwicklung der Wohnbauförderung als auch auf die gesetzlichen Grundlagen einzugehen. Danach folgen die Inhalte der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien, welche die Förderung einerseits bezüglich der Errichtung von Eigenheimen, von großvolumigem Wohnbau sowie der Sanierung und andererseits auch bezüglich der Subjektförderung konkretisieren. In diesem Kapitel werden die Finanzierung sowie Zahlen zur NÖ

Wohnbauförderung dargestellt. Um die vorangegangene Theorie besser zu verdeutlichen, schließen ausgewählte Beispiele an. Es werden bereits umgesetzte Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie für diese Arbeit ausgeführte Berechnungen dargelegt.

Anschließend folgt ein Vergleich mit den Wohnbauförderungen der anderen Bundesländer, um einen Überblick über die Möglichkeiten der Auslegung der Wohnbauförderung zu geben. Darüber hinaus werden weitere Förderungen des Landes NÖ, welche eine nachhaltige Siedlungsentwicklung direkt oder indirekt forcieren, beschreiben.

Abgerundet wird die Arbeit mit Handlungsempfehlungen in Bezug auf die NÖ Wohnbauförderung. Zuletzt werden die Forschungsfragen in der Zusammenfassung unter Bezugnahme auf die gewonnenen Erkenntnisse beantwortet und ein Ausblick auf mögliche weitere Entwicklungen gegeben.

Bezüglich der Methodik wurde für die Beantwortung der Forschungsfragen eine umfangreiche Literatur- und Internetrecherche durchgeführt. Zudem erfolgte eine hermeneutische Analyse und Bearbeitung des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 sowie der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 und 2019. Um die Sichtweise der Praxis integrieren zu können, wurde die Arbeit außerdem durch qualitative leitfadengestützte Interviews ergänzt. Es wurden Interviews mit ExpertInnen und VertreterInnen des Landes NÖ und von gemeinnützigen Bauvereinigungen geführt. Seitens des Landes NÖ wurde ein Gespräch mit Herrn Hofrat Mag. Helmut Frank, dem Leiter der Abteilung für Wohnungsförderung durchgeführt. Durch das Interview mit Herrn Dr. Wolfgang Amann, dem geschäftsführenden Gesellschafter des IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH) konnten wichtige Erkenntnisse zum Thema Wohnen und Wohnbauförderung in Österreich gewonnen werden. Die Interviews mit Herrn Dir. DDI Peter Forthuber, MBA (GEDESAG), Herrn Dr. Friedrich Klocker und Ing. Horst Eisenmenger (Gewog Arthur Krupp Ges.m.b.H) sowie Herrn Dir. Manfred Damberger (WAV) zeigten einen wertvollen Einblick in die Praxis der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in Niederösterreich. Anschließend wurden die durchgeführten Interviews angelehnt an die qualitative Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring ausgewertet. Fragen zur Landesraumordnung Niederösterreich wurden schriftlich von Herrn DI Gilbert Pomaroli beantwortet.

## 1.4. Begriffserklärungen

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen und häufig genutzten Begrifflichkeiten, die zum Verständnis der Arbeit beitragen, erläutert.

### 1.4.1. Agglomeration

Eine Agglomeration ist eine Anhäufung oder eine Verdichtung. Im raumplanerischen Kontext wird unter einer Agglomeration die Konzentration von Infrastrukturen, Siedlungen und Bevölkerung verstanden. Agglomerationsräume sind Ballungsgebiete, in denen eine gewisse Dichte und somit Nähe zu anderen AkteurInnen besteht (vgl. Blotevogel et al., 2018a: S. 37f.)

### 1.4.2. Bodenschutz

Der Boden ist ein wichtiges Kulturgut. Durch eine intensive Flächeninanspruchnahme können die Böden überbeansprucht werden. Dadurch bedarf es hier an Bodenschutz, um die Flächeninanspruchnahme nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten (vgl. Blotevogel et al., 2018a: S. 285).

### 1.4.3. Dichte

Dichte ist ein vielgebräuchlicher Begriff, der auch in der Raumplanung häufig verwendet wird. Im raumplanerischen Kontext bedeutet Dichte meist das Verhältnis einer bestimmten Menge von Menschen in den unterschiedlichsten Begebenheiten zu einer räumlichen Einheit. So können zum Beispiel die Bevölkerungsdichte, die Beschäftigtendichte oder auch die Siedlungsdichte belegt werden. Diese Werte sind ausschlaggebend für die Umsetzung von Planungsmaßnahmen. Im stadtplanerischen Kontext war der Begriff Dichte über Jahrzehnte, wenn nicht sogar über Jahrhunderte, hinweg negativ konnotiert. Erst in den letzten Jahren hat sich herausgebildet, dass eine gewisse Dichte auch für Qualität stehen kann (vgl. Blotevogel et al., 2018a: S. 407ff.).

### 1.4.4. Energiekennzahl

Die Energiekennzahl ist ein wichtiger Faktor für die Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich, denn um die Förderung zu erhalten muss ein gewisser Standard eingehalten werden. Die Energiekennzahl setzt sich aus dem Heizwärmebedarf und dem A/V-Verhältnis eines Gebäudes zusammen. Das A/V-Verhältnis lässt sich durch die Division der Summe der Außenflächen (A) durch das beheizte Volumen (V) berechnen. Der Heizwärmebedarf als auch das A/V-Verhältnis lassen sich aus dem Energieausweis für Wohngebäude entnehmen, welcher für alle neuen Gebäude in Österreich verpflichtend auszustellen ist (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 7f.).

#### 1.4.5. Finanzausgleich

Der Finanzausgleich stellt die Verteilung der Steuereinnahmen des Bundes an die unterschiedlichen Gebietskörperschaften (Gemeinden, Länder, Bund) dar. Die Vereinbarung über den Finanzausgleich wird vier- bis sechsjährlich zwischen den AkteurInnen verhandelt. Momentan werden den Gemeinden in etwa 12 % und den Ländern ungefähr 24 % der Gesamtsumme ausbezahlt (vgl. Österreichischer Gemeindebund, o.J.). Die gesetzliche Grundlage dafür stellt das Finanzausgleichsgesetz (FAG) dar, das die Ergebnisse der Verhandlungen der Gebietskörperschaften sammelt. Im FAG ist die Höhe der Zuschüsse und Zuweisungen sowie auch teilweise deren Verbindlichkeiten verankert (vgl. AK NÖ, 2016: S. 2f.).

#### 1.4.6. Flächenmanagement

Das Flächenmanagement stellt die Lenkung der Flächenentwicklung und der Siedlungen dar. Durch den stark wachsenden Flächenverbrauch von Siedlungs- und Verkehrsflächen ist eine Regulierung dieser Entwicklungen dringend nötig. Mögliche Instrumente sind hierbei zum Beispiel die Baulandmobilisierung, die Vertragsraumordnung, die Belegung von Leerstand oder die Nachverdichtung von bestehenden Gebäuden (vgl. Blotevogel et al., 2018a: S. 675ff.).

#### 1.4.7. Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist ein bedeutendes Ziel der Raumplanung. Dabei geht es darum, anstatt Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese zu betreiben, die Flächenreserven in der Innenstadt zu nutzen oder bereits gewidmete und erschlossene Bereiche zu bebauen. Dies ist zum einen wichtig, damit der Bodenverbrauch so niedrig wie möglich gehalten wird und zum anderen, dass die Ortskerne belebt werden (vgl. Blotevogel et al., 2018: S. 995ff.). Das Land Niederösterreich hat die Innenentwicklung ebenfalls in die Raumordnungskonzepte aufgenommen. So wurde auch bereits ein Leitfaden erstellt, wie die Gemeinden eine qualitätsvolle Innenentwicklung forcieren können (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, o. J.b).

#### 1.4.8. Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit geht immer mit dem Gedanken an die Zukunft einher. Eine nachhaltige Entwicklung lässt sich so beschreiben, dass die Lebensqualität von heute sichergestellt wird, ohne dass die Bedürfnisse einer zukünftigen Generation bedroht werden. Nachhaltigkeit baut auf drei Schwerpunkten auf: die ökologische, die ökonomische und die soziale Nachhaltigkeit. Die ökologische Nachhaltigkeit meint die natürlichen Ressourcen



langfristig zu erhalten. Die ökonomische Nachhaltigkeit zielt auf eine Wirtschaft ab, die dauerhaft Wohlstand sichert ohne dabei ausbeuterisch zu sein. Die soziale Nachhaltigkeit beschäftigt sich mit der Partizipation von allen gesellschaftlichen Schichten und der Versorgungsgerechtigkeit (vgl. BMNT, 2018).

#### 1.4.9. Objekt- und Subjektförderung

Bei der Wohnbauförderung muss man zwischen Objekt- und Subjektförderung unterscheiden. Objektförderung versteht die Darlehenszuweisung an Bauträger, die damit Wohnungen errichten und dann mit verbilligten Mieten anbieten können. Die Subjektförderung ist eine Förderung für MieterInnen, die individuell je nach Einkommen berechnet wird. Im Gegensatz zu anderen Ländern, wird in Österreich vor allem die Objektförderung vergeben. Der Vorteil der Objektförderung ist, dass sich die Förderung direkt auf die Wohnbauleistung auswirkt und die Wohnungskosten generell sinken. Diese Förderungsart ist auf einen längeren Zeitraum ausgelegt auch kosteneffizienter. Die Subjektförderung, auch Wohnbeihilfe genannt, punktet vor allem dadurch, dass sie eine höhere soziale Treffsicherheit besitzt (vgl. Bauer, 2019).

#### 1.4.10. Ortskern

Der Ortskern lässt sich als historisch gewachsener Ortsmittelpunkt mit einer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sowie mit einer dichten, geschlossenen Bauweise definieren. Weiters zeichnet sich der Ortskern durch ein kurzes Wegenetz aus, das durchaus fußläufig bewältigt werden kann. Durch die Dichte der geschlossenen Bebauung kann dieses kurze Wegenetz sowie die Konzentration der Versorgungseinrichtungen gewährleistet werden. Bei größeren Gemeinden können auch mehrere Bereiche diesen Eigenschaften entsprechen und somit mehrere Ortskerne vorhanden sein (vgl. Braumann, 2004: S. 9). Gemäß der neuen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 umfasst der Ortskern die Siedlungen, welche bis etwa 1960 historisch gewachsen sind (vgl. § 1 NÖ WFRL 2019: S. 9).

#### 1.4.11. Peripherie

Unter Peripherie versteht man Randgebiete oder Randzonen. Das Wort leitet sich vom lateinischen *peripheria* ab, was Kreislinie bedeutet. Dadurch geht hervor, dass die Peripherie immer in Relation zu einem (Kreis-)zentrum gesehen werden muss. Im räumlichen Kontext befindet sich die Peripherie also immer abseits von großen Agglomerationsräumen und Zentren (vgl. Blotevogel et al., 2018b: S. 1687f.)

#### 1.4.12. Räumliche Disparitäten

Disparität bedeutet Ungleichheit oder Verschiedenheit. Räumliche Disparitäten stellen also Ungleichheiten zwischen verschiedenen räumlichen Einheiten dar. Es können Unterschiede im nationalen, aber auch im internationalen Kontext darunter verstanden werden. Vor allem die EU hat es sich zum Ziel gesetzt, die räumlichen Disparitäten abzubauen, hier sind vor allem die wirtschaftlichen Disparitäten zwischen den alten und den neuen Mitgliedsstaaten, aber auch das Nord-Süd-Gefälle gemeint (vgl. Blotevogel et al., 2018a: S. 425ff.). Auch in Österreich kann man räumliche Disparitäten erkennen, zum Beispiel die Stadt-Land-Disparitäten oder die Ost-West-Disparität.

#### 1.4.13. Resilienz

Der Begriff Resilienz zeigt den Grad an Widerstandsfähigkeit eines Systems hinsichtlich Veränderungen von außen an. Das System soll dadurch keine Beeinträchtigungen erleben und flexibel auf Herausforderungen reagieren können. Es soll also eine derartige Entwicklung angestrebt werden, dass mögliche negative Einflüsse das System nicht beeinflussen (vgl. Blotevogel et al., 2018b: S. 2063f.).

#### 1.4.14. Siedlung / Siedlungsentwicklung

Eine Siedlung stellt eine menschliche Niederlassung dar; ein Raum wird von Menschen besetzt und genutzt. Eine Siedlung besteht aus Wohngebäuden, Verkehrsflächen sowie auch zu anderen Zwecken genutzten Gebäuden (vgl. Duden online, o. J.). Eine Weiterentwicklung von Siedlungen hängt von vielen Faktoren ab, zum Beispiel von der Verbesserung von sozialer oder technischer Infrastruktur sowie auch verkehrlicher Infrastruktur, von Änderungen der raumplanerischen Zielsetzungen und Leitbilder, von Trends in Gesellschaft und Wirtschaft oder auch vom sozialen Wandel (vgl. Blotevogel et al., 2018c: S. 2168).

#### 1.4.15. Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist ein Instrument, das die Leistbarkeit und die Qualität von Wohnraum sichern soll. So können der Neubau, der Erwerb sowie auch die Sanierung von Einfamilienhäusern aber auch Wohnungen und großvolumigem Wohnbau gefördert werden. In Österreich war die Wohnbauförderung lange Zeit vom Bund aus gesteuert, seit 1987 liegt diese nun aber im Zuständigkeitsbereich der Länder. So gibt es neun verschiedene Wohnungsförderungsgesetze und Richtlinien, die sich in der Höhe der Förderungen sowie auch den

Voraussetzungen zur Gewährung der Förderung unterscheiden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, o. J.).

#### 1.4.16. Wohnbauförderungsbeitrag

Der Wohnbauförderungsbeitrag stellt einen Teil zur Finanzierung der Wohnbauförderung dar. Der Beitrag macht 1 % der Lohn- und Gehaltssumme aus und wird gemeinsam mit den Sozialversicherungsbeiträgen abgetreten. Die Summe wird jeweils zur Hälfte von ArbeitnehmerInnen und ArbeitgeberInnen bezahlt (vgl. Mitterer, 2018: S. 4).

#### 1.4.17. Wohnnutzfläche

Die Berechnung der Wohnnutzfläche von Gebäuden ist durch das Bundesministerium für Justiz festgelegt. So setzt sich die Nutzfläche durch die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken zusammen. Nicht als Nutzfläche klassifiziert sind Stiegen, Balkone oder Terrassen sowie Keller und Dachböden, welche nicht als Wohnräume geeignet sind. Über die tatsächliche Nutzung dieser Räume wie zum Beispiel Hobbyräume o.ä. ist bei der Berechnung hinwegzusehen und so müssen diese Flächen ebenfalls in die Berechnung der Wohnnutzfläche miteinbezogen werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 32 nach § 53 Abs 3 WFG 1984).

#### 1.4.18. Zersiedelung

Die Zersiedelung stellt die negativste Ausprägung des menschlichen Siedelns dar. Zum einen wird unter Zersiedelung der Übergang von Stadt in ihr Umland verstanden und zum anderen das Errichten von Siedlungssplittern innerhalb von Flächen, die hauptsächlich agrarisch genutzt werden. Durch diese dispersen und teilweise auch chaotischen Siedlungstypologien steigt der Verbrauch an Grund und Boden rasch an (vgl. Weber, 2014: S. 65).

## 2. Siedlungs- und Bautätigkeit in Niederösterreich

### 2.1. Flächennutzung

Das Land Niederösterreich hat eine Katasterfläche von 19.179 km<sup>2</sup>, davon sind 11.616 km<sup>2</sup> (etwa 60 %) zum Dauersiedlungsraum zu zählen. Wenn man die Flächennutzung in Niederösterreich betrachtet, kann man feststellen, dass der Anteil der Bauflächen im Vergleich zu Gesamtösterreich etwas höher ist. Hervorzuheben ist außerdem die hohe landwirtschaftliche Nutzung mit fast der Hälfte der Fläche des ganzen Bundeslandes (vgl. WKÖ, 2018).

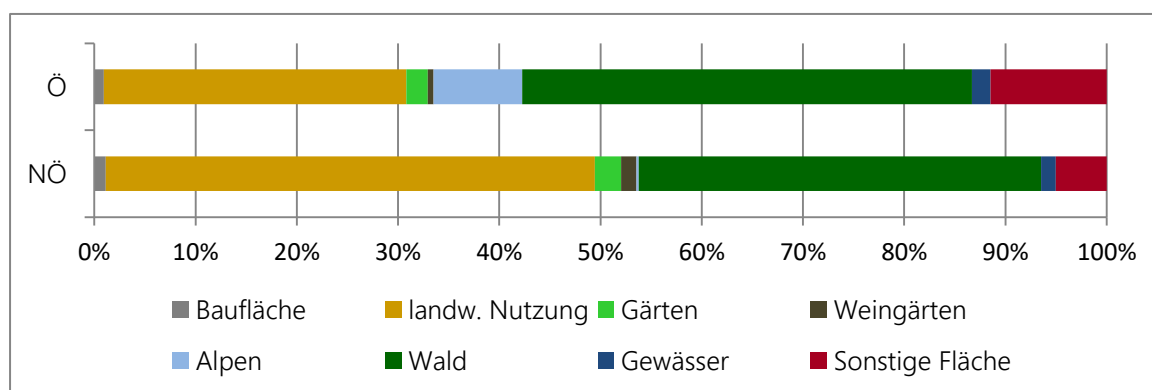
Tabelle 1: Flächennutzung in Niederösterreich und Österreich 2018

(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 1.1)

	Niederösterreich		Österreich	
	ha	in %	ha	in %
<b>Katasterfläche insgesamt</b>	1 917 947,6	100,0%	8 388 240,5	100,0%
<b>Baufläche</b>	21 377,4	1,1%	77 744,1	0,9%
<b>landw. Nutzung</b>	927 152,0	48,3%	2 506 533,6	29,9%
<b>Gärten</b>	49 355,3	2,6%	178 788,6	2,1%
<b>Weingärten</b>	29 063,7	1,5%	47 736,3	0,6%
<b>Alpen</b>	4 363,6	0,2%	733 393,0	8,7%
<b>Wald</b>	762 383,7	39,7%	3 727 872,7	44,4%
<b>Gewässer</b>	27 825,5	1,5%	153 312,0	1,8%
<b>Sonstige Fläche</b>	96 426,6	5,0%	962 860,1	11,5%

Abbildung 4: Flächennutzung in Niederösterreich und Österreich 2018 in Prozent

(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 1.1)



Im Jahr 2019 wurden in Niederösterreich Flächen im Ausmaß von 1.647 km<sup>2</sup> in Anspruch genommen, dabei machen die Bauflächen mit 716 km<sup>2</sup> den größten Anteil aus. Die Flächeninanspruchnahme der Verkehrsflächen betrug 630 km<sup>2</sup>, der Betriebsflächen 183 km<sup>2</sup> und der Abbau- und Freizeitflächen 118 km<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad ist in Niederösterreich gleich hoch wie in Gesamtösterreich (41 %), jedoch ist der Anteil der versiegelten Flächen in m<sup>2</sup> pro EinwohnerIn in Niederösterreich mit 406 m<sup>2</sup> fast doppelt so hoch wie der in Gesamtösterreich (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Flächeninanspruchnahme in Österreich und Niederösterreich 2019 in km<sup>2</sup>  
(Quelle: Umweltbundesamt, 2020)

	NÖ	Ö
Landesfläche	19 180	83 883
Bevölkerung	1 673 607	8 837 707
DSR	11 201	31 214
Anteil DSR an Landesfläche	58,4%	37,2%
Baufläche	716	2 613
Betriebsfläche	183	650
Verkehrsfläche	630	2 075
Bau- und Verkehrsfläche	1 529	5 338
Abbau- u. Freizeitflächen	118	391
Flächeninanspruchnahme	1 647	5 729
Anteil FI am DSR	14,7%	18,4%
Versiegelte Fläche	680	2 354
Versiegelungsgrad	41,3%	41,1%
Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> ) pro EW	406	266

## 2.2. Bautätigkeit

In Niederösterreich herrscht seit jeher eine rege Bautätigkeit, seit der ersten statistischen Erhebung im Jahre 1869 ist die Anzahl der Gebäude kontinuierlich gestiegen, wie man in Tabelle 3 erkennen kann. Die höchste Bautätigkeit hat in den 1960er und 1970er Jahren stattgefunden. Seit 1981 steigt der Gebäudebestand in Niederösterreich weiterhin an, jedoch sinkt die Rate der Neubautätigkeit kontinuierlich (vgl. Statistik Austria, 2018: S. 276).

Tabelle 3: Entwicklung des Gebäudebestandes in Niederösterreich

(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.01)

	1869	1880	1890	1900	1910	1923	1934
Gebäudebestand NÖ	160 389	166 826	174 274	184 959	201 534	211 636	241 824
Veränderung	-	4,0%	4,5%	6,1%	9,0%	5,0%	14,3%
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
	259 037	293 843	355 398	437 073	494 198	553 604	591 433
	7,1%	13,4%	20,9%	23,0%	13,1%	12,0%	6,8%

Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes existieren die Daten zu den einzelnen Wohnungen seit der Volkszählung 1951, da bei den vorhergehenden Volkszählungen Wohnparteien ermittelt wurden. Diese Wohnparteien stellen alle in einer Wohnung lebenden Personen also auch UntermieterInnen und das Hauspersonal dar. Zudem wurden auch die BewohnerInnen von Geschäftsunterkünften miteinberechnet. Ab 1951 wurden jedoch nur die Wohnungen an sich gezählt, aus diesem Grund wurde in Tabelle 4 die Volkszählungen vor 1951 ausgespart. Wie bei der Entwicklung des Gebäudebestandes, nimmt auch der Wohnbestand zu. Von 2001 bis 2011 wurde bei der Entwicklung des Wohnungsbestand mit +15,5 % die höchste Zunahme erzielt (vgl. Statistik Austria, 2018: S. 276).

Tabelle 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Niederösterreich

(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.02)

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Wohnungsbestand NÖ	443 733	450 735	515 945	591 162	648 471	738 235	852 574
Veränderung	-	1,6%	14,5%	14,6%	9,7%	13,8%	15,5%

Das Bundesland Niederösterreich hat im Jahr 2011 mit 591.433 Gebäuden und rund einem Viertel aller in Österreich errichteten Häuser, die höchste Anzahl an Gebäuden in ganz Österreich. Auch die Anzahl an Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen in der Höhe von etwa 500.000 Gebäuden (rund 30 % aller Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohneinheiten in Gesamtösterreich) ist beträchtlich. Man kann hier auch eine deutliche Tendenz zum Einfamilienhaus erkennen (vgl. Statistik Austria, 2018: S. 277).

Tabelle 5: Anzahl der Gebäude nach Art des Wohngebäudes im Jahr 2011  
(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.04)

	NÖ	Österreich	Anteil in %
<b>Gebäude insgesamt</b>	<b>591 433</b>	<b>2 191 280</b>	<b>27,0%</b>
Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	507 447	1 727 129	29,4%
Wohngebäude mit 3 bis 10 Wohnungen	26 945	175 910	15,3%
Wohngebäude mit 11 oder mehr Wohnungen	6 993	70 940	9,9%
Gebäude für Gemeinschaften	828	4 815	17,2%
Nicht-Wohngebäude	49 220	212 486	23,2%

In Tabelle 6 kann festgestellt werden, dass mit steigender Nutzfläche auch der Anteil der Gebäude zunimmt. Ein Drittel aller Gebäude in Niederösterreich hat eine Nutzfläche von über 130 m<sup>2</sup> (vgl. Statistik Austria, 2018: S. 278). Es ist jedoch auch anzumerken, dass die Größe einer Wohnung weniger Einfluss auf den Flächenverbrauch hat als die Bebauungsart (vgl. Amann et al., 2010: S. 7).

Tabelle 6: Wohnungen nach Wohnnutzfläche im Jahr 2017  
(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.07)

	NÖ	Anteil in %	Österreich	Anteil in %
bis unter 35 m <sup>2</sup>	7 200	1,01%	118 200	3,04%
35 bis unter 45 m <sup>2</sup>	19 900	2,78%	178 600	4,59%
45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	49 400	6,90%	477 600	12,28%
60 bis unter 70 m <sup>2</sup>	44 600	6,23%	371 500	9,55%
70 bis unter 90 m <sup>2</sup>	146 800	20,49%	840 900	21,62%
90 bis unter 110 m <sup>2</sup>	98 200	13,71%	528 200	13,58%
110 bis unter 130 m <sup>2</sup>	107 100	14,95%	427 000	10,98%
130 bis unter 150 m <sup>2</sup>	86 800	12,12%	354 700	9,12%
150 m <sup>2</sup> und mehr	156 400	21,83%	593 600	15,26%
<b>Summe</b>	<b>716 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 890 300</b>	<b>100,00%</b>

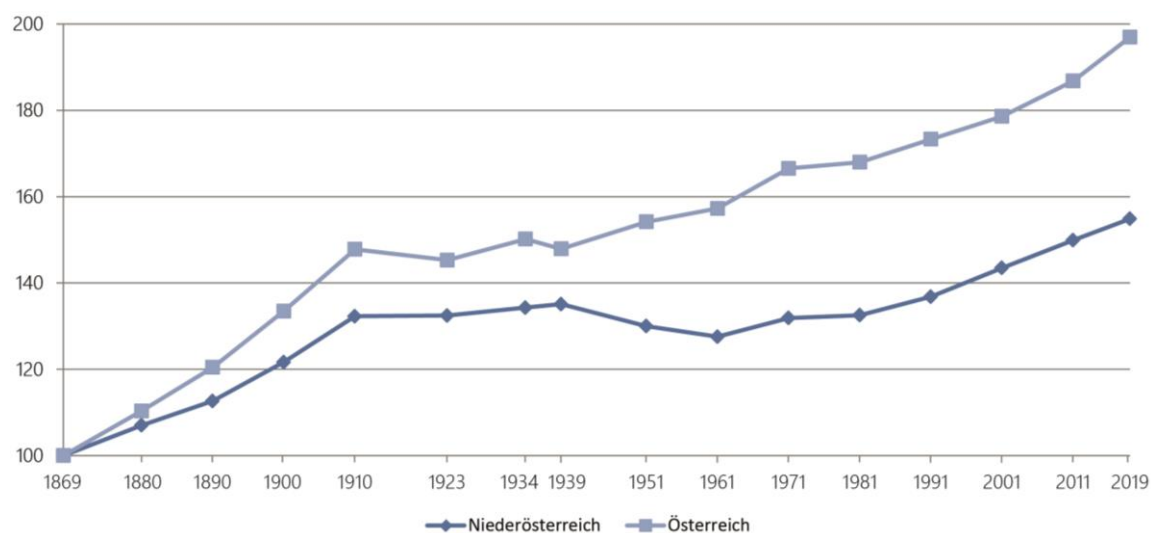
### 2.3. Wohnraumbedarf

Die Bevölkerungsanzahl in Niederösterreich steigt kontinuierlich an. Die Bevölkerung ist lediglich nach dem 2. Weltkrieg zurückgegangen. Derzeit hat das Land Niederösterreich 1.668.281 EinwohnerInnen, was rund 20 % der Bevölkerung von Gesamtösterreich ausmacht (vgl. Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1).

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich und Österreich  
(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1)

	Niederösterreich			Österreich		
	absolut	1869 = 100	Änd. Jährl.	absolut	1869 = 100	Änd. Jährl.
1869	1 077 232	100	-	4 497 880	100	-
1880	1 152 767	107	7,0%	4 963 528	110	10,4%
1890	1 213 471	113	5,3%	5 417 360	120	9,1%
1900	1 310 506	122	8,0%	6 003 845	133	10,8%
1910	1 425 238	132	8,8%	6 648 310	148	10,7%
1923	1 426 885	132	0,1%	6 534 742	145	-1,7%
1934	1 446 675	134	1,4%	6 755 318	150	3,4%
1939	1 455 373	135	0,6%	6 652 567	148	-1,5%
1951	1 400 471	130	-3,8%	6 933 905	154	4,2%
1961	1 374 012	128	-1,9%	7 073 807	157	2,0%
1971	1 420 816	132	3,4%	7 491 526	167	5,9%
1981	1 427 849	133	0,5%	7 555 343	168	0,9%
1991	1 473 813	137	3,2%	7 795 786	173	3,2%
2001	1 545 804	143	4,9%	8 032 926	179	3,0%
2011	1 614 693	150	4,5%	8 401 940	187	4,6%
2019	1 668 281	155	3,3%	8 858 775	197	5,4%

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich und Österreich  
(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1)





Zur zunehmenden Bevölkerung kommen noch die immer kleiner werdenden Haushalte hinzu. Zwischen den Jahren 2001 und 2011 ist die Anzahl der Haushalte mit zwei Personen um 13,9 % und jene mit einer Person sogar um 18,1 % gestiegen. Im Gegenzug dazu nahm die Anzahl der Haushalte mit vier Personen und mit fünf und mehr Personen um 3,3 % bzw. 6,6 % ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niederösterreich nimmt also ab, während die Anzahl der Einpersonenhaushalte konstant zunimmt (vgl. Statistik Austria, 2019a: Abb. 3.1, Abb. 3.2).

Tabelle 8: Haushalte nach Haushaltsgröße in Niederösterreich 2019

(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 3.1)

	2011	2001	Änd. %
Privathaushalte insg.	679 828	622 746	9,2%
Haushalte mit 1 Person	221 470	187 589	18,1%
Haushalte mit 2 Personen	211 365	185 617	13,9%
Haushalte mit 3 Personen	109 474	105 606	3,7%
Haushalte mit 4 Personen	90 003	93 084	-3,3%
Haushalte mit 5 u. mehr Pers.	47 516	50 850	-6,6%

Tabelle 9: Haushaltsziffern

(Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 3.2)

	2011	2001
Durchschnittl. Haushaltsgröße der Privathaushalte	2,35	2,46
Anteil der Einpersonenhaushalte in % der Privathaushalte	32,6%	30,1%

Durch die zwei Phänomene der steigenden Bevölkerung und des Trends zu Ein- und Zweipersonenhaushalten nimmt auch der Bedarf nach Wohnraum zu. Im Jahr 2015 wurde im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich eine Wohnungsbedarfsanalyse für Niederösterreich erstellt. Laut diesem Bericht würden in Niederösterreich bis 2020 11.200 neue Wohnungen benötigt. Der Neubaubedarf von Niederösterreich wird auf ca. 10 % über der Wohnbauleistung der 2000er Jahre geschätzt. Die Bezirke Baden und Mödling haben niederösterreichweit den höchsten Neubaubedarf, in diesen Bezirken werden jährlich über 1.000 neue Wohnungen nachgefragt. In den Bezirken Waidhofen/Thaya, Horn, Gmünd, Zwettl, Neunkirchen, Melk, Krems-Land, Amstetten und Scheibbs liegt die Nachfrage nach neuen Wohnungen unter der Wohnbauleistung der 2000er Jahre (vgl. Amann et al., 2015: S. 64f.). Eine Wohnbedarfsschätzung nach Amann aus dem Jahr 2017 geht davon aus, dass am Wohnungsmarkt bis 2022 etwa 11.700 neue Wohnungen nachgefragt werden (vgl. Amann et al., 2017: S. 36).

## 2.4. Zusammenfassung

Durch die Betrachtung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zeigt sich, dass die Bautätigkeit in Niederösterreich kontinuierlich vorangetrieben wird. Anhand der geringeren Veränderung des Gebäudebestandes kombiniert mit der höheren Veränderung des Wohnungsbestandes in den letzten Jahren lässt sich ableiten, dass vermehrt Gebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden. Dennoch neigt die Bevölkerung Niederösterreichs zum Bau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Zudem ist der Anteil der Wohnungen mit einer Nutzfläche von über 110 m<sup>2</sup> in Niederösterreich höher als in Österreich. Die hohe Bautätigkeit in Niederösterreich ist jedoch ambivalent zu betrachten, denn während der Wohnraumbedarf im Umland von Wien steigt, tendiert dieser in periphereren Regionen zu sinken.

### 3. Übergeordnete Zielsetzungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung

#### 3.1. Europäische Ebene

Auf europäischer Ebene sind die Ziele zur räumlichen Entwicklung im Europäischen Raumentwicklungskonzept (EUREK) dargelegt. Das EUREK wurde durch den informellen Raumordnungsministerrat im Jahr 1999 entwickelt. Für das EUREK sind die Leitbilder und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Europäischen Union erarbeitet und innerhalb der Mitgliedsstaaten abgeglichen worden. Die Entwicklung soll nachhaltig und ausgewogen erreicht werden. Das EUREK hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit sondern nur empfehlenden Charakter. Es wird das Subsidiaritätsprinzip vorausgesetzt, das heißt, dass die Aufgaben der Raumordnung durch die kleinstmögliche Einheit gesteuert werden. So hat die EU keine Kompetenzen im Bereich der Raumordnung (vgl. Blotevogel et al., 2018: S. 2626).

Im EUREK wird angemerkt, dass eine nachhaltige Entwicklung des Territoriums der EU durch eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur zu fördern sei. Schon 1994 wurden raumentwicklungspolitische Leitbilder von den zuständigen Ministern formuliert, und auch diese sehen die „*Entwicklung eines ausgewogenen und polyzentrischen Städtesystems und eine neue Beziehung zwischen Stadt und Land*“ vor (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 11).

Zudem wird für das gesamte Gebiet der EU eine Siedlungsstruktur in unterschiedlichen Hierarchiestufen vorgesehen, wodurch eine nachhaltige Entwicklung der Regionen erzielt werden soll. Ein polyzentrisches System soll eine regional ausgeglichene Struktur sicherstellen. Es soll verhindert werden, dass sich die Wirtschaft und die Bevölkerung weiterhin im Kernraum der EU konzentrieren, denn eine Verwendung der wirtschaftlichen Potentiale aller europäischen Regionen ist nur möglich, wenn alle Regionen gleichermaßen entwickelt werden (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 21).

Ein wichtiger Punkt des EUREK, welcher eine nachhaltige Siedlungsentwicklung stärken soll, ist das Konzept der Stadt der kurzen Wege. Zudem wird angemerkt, dass auch in Vorstädten oder peripheren Regionen eine Ausbreitung der Siedlungsflächen verringert werden soll (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 23).

Außerdem wurde festgehalten, dass Städte in ländlichen Regionen die regionale Wirtschaftsentwicklung maßgeblich beeinflussen. Denn in dünn besiedelten Regionen können wichtige technische und soziale Infrastrukturen sowie Dienstleistungen nur in (Klein-)Städten angeboten

werden. Darüber hinaus spielen diese Städte auch eine wichtige Rolle für die Erhaltung der Siedlungsstruktur und der Kulturlandschaft (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 26f.).

Weiters werden im EUREK auch die Umweltprobleme der EU angesprochen. Eines der Probleme ist unter anderem die Zerstörung der Böden, denn durch die Umnutzung von Freiflächen in Siedlungsflächen wird die Vielfalt und die Funktion des Bodens eingeschränkt bzw. vernichtet (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 34).

Bei der Beschreibung der Trends der Raumentwicklung der EU wird bezüglich der räumlichen Entwicklung festgehalten, dass der Flächenverbrauch der Siedlungen weiterhin fortbestehen wird. In der EU sollen jedoch auch ca. 2.000 km<sup>2</sup> an Industrieflächen brachliegen. In diesen Flächen liegt ein großes Potential für eine räumliche Entwicklung, die der Zersiedelung vorbeugen kann (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 68).

Im EUREK wird auch auf die bedeutendsten Themen der europäischen Raumentwicklung eingegangen. Es geht darum, in peripheren ländlichen Räumen den ländlichen Charakter zu erhalten. Es wird klar das Problem der Abwanderung angesprochen, welches die Tragfähigkeit von öffentlichen und privaten Dienstleistungen bedroht. Die natürlichen und kulturellen Anreize dieser Abwanderungsregionen sollen durch ihre Bedeutung die Basis für wirtschaftliche und soziale Erneuerung darstellen, zum Beispiel als Schwerpunkt auf nachhaltigen Tourismus und Erholung (vgl. Europäische Kommission, 1999: S. 71).

## 3.2. Bundesebene

### 3.2.1. ÖREK 2011

Das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK) 2011 stellt eine Strategie für die zukünftige räumliche Entwicklung von 2011 bis 2021 dar. Es werden Einflussfaktoren auf diese Entwicklung festgemacht und Ziele definiert. In Folge dessen wurden vier Säulen mit insgesamt 14 Handlungsfeldern formuliert. Als Einflussfaktor auf die räumliche Entwicklung wird im ÖREK 2011 unter anderem die wachsende Flächeninanspruchnahme genannt, aufgrund derer eine geordnete Siedlungsentwicklung notwendiger sei denn je. Außerdem kann die steigende Anzahl an Siedlungs- und Verkehrsflächen zu einem Verlust der Biodiversität führen (vgl. ÖROK, 2011: S. 14f.).

Im ÖREK 2011 werden, wie auch im EUREK, kompakte Siedlungsstrukturen als Ziel angestrebt. Diese sollen durch ein punktachiales System der Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.

Das bedeutet, dass größere Städte die Punkte dieses Systems und die Verkehrsachsen die Verbindungen zwischen diesen Punkten darstellen (vgl. ÖROK, 2011: S. 18). Zudem soll eine energiesparende Siedlungsentwicklung forciert werden. Bei zukünftigen Siedlungen sollen das Konzept der kurzen Wege und die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs durchgesetzt werden. Die Siedlungen sollen dem Klimawandel auch angepasst werden, das bedeutet eine Umsetzung von kompakten Siedlungen, Nutzungsmischung und energieeffizienten Gebäuden (vgl. ÖROK, 2011: S. 20).

In der zweiten Säule des ÖREK 2011 (Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität) wird ebenfalls auf eine geordnete Siedlungsentwicklung eingegangen. Denn bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung spielt auch die verkehrliche Anbindung eine wichtige Rolle. Die Hauptsiedlungsentwicklung sollte dort forciert werden, wo ein Mindestmaß an öffentlichem Verkehr zur Verfügung steht. Neue Widmungen sollen im Nahbereich von ÖV-Haltestellen festgelegt werden. In peripheren Gebieten, in denen eine öffentliche Verkehrsanbindung kaum möglich ist, sollten alternative Angebote, wie zum Beispiel Rufbussysteme, geschaffen werden. Wichtig ist hierbei, einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen (vgl. ÖROK, 2011: S. 52f.).

Darüber hinaus soll den Gemeinden klar gemacht werden, welche Kosten mit der Widmung von Bauland verbunden sind. So fallen Kosten für die Aufschließung, die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Infrastrukturen an. Viele Gemeinden sehen jedoch nur die Mehreinnahmen, die durch den abgestuften Bevölkerungsschlüssel im Finanzausgleich zustande kommen. Den Gemeinden soll bewusst werden, dass die Erschließung von ländlichen Streusiedlungen ungefähr vier- bis fünfmal so viel kostet wie die Erschließung von kompakten Hauptorten (vgl. ÖROK, 2011: S. 57). Zudem wird im ÖREK 2011 bereits angeregt, die Wohnbauförderung an raumplanerische Kriterien zu koppeln. Es sollen so Boni für zentrale Lagen im Ortskern, für die ÖV- und Radwegerschließung, für die Innerschließung oder auch für die Einhaltung von Minstdichten Beachtung finden, um flächensparende Siedlungen zu forcieren (vgl. ÖROK, 2011: S. 58f.).

Weiters wird auf die nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung eingegangen, denn kompakte Siedlungsstrukturen sind besonders energiesparend. Kompakte Siedlungsstrukturen seien zu bevorzugen, denn diese Siedlungen ermöglichen eine effizientere Energieversorgung als dispers entwickelte Strukturen (vgl. ÖROK, 2011: S. 64). Im ÖREK 2011 wird außerdem angemerkt, dass die Anzahl der gewidmeten Flächen, trotz des Einsetzens von bodensparenden Maßnahmen nach wie vor steige. Es werden bereits Probleme wie die zunehmende Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme von Verkehrsflächen sowie die widersprüchlichen Nutzungs- und Schutzinteressen angesprochen (vgl. ÖROK, 2011: S. 70f.).

Ein relevanter Aufgabenbereich ist auch die Implementation eines Flächenmanagements, das den nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden steuern soll. Denn die Mobilisierung und Nutzung von bereits gewidmetem Bauland kann den Baulandzuwachs minimieren. Eine Baulandmobilisierung kann durch die Instrumente der Vertragsraumordnung, Förderungen für flächensparendes Bauen, Nachverdichtung oder Revitalisierungsmaßnahmen erfolgen (vgl. ÖROK, 2011: S. 71). Zudem soll laut ÖREK 2011 die Weiterentwicklung von finanziellen Maßnahmen wie dem Bodenfonds oder der Mehrwertabschöpfung umgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen soll die Nachfrage nach Neuwidmungen zurückgehen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung forciert werden (vgl. ÖROK, 2011: S. 72).

Um die vorgegebenen Klimaziele zu erreichen, spielt die Raumordnung also eine wichtige Rolle, da Energiekonzepte die Entscheidungen bei Flächenwidmungen, bei Infrastrukturinvestitionen oder bei der Förderungsvergabe lenken können. Außerdem sind verdichtete Siedlungen als energieeffizienter einzustufen als Siedlungen, die durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt sind (vgl. ÖROK, 2011: S. 73).

### 3.2.2. ÖREK-Partnerschaften

Das ÖREK 2011 wird mithilfe von sogenannten ÖREK-Partnerschaften umgesetzt. Die ÖREK-Partnerschaften setzen sich aus den Mitgliedern der ÖROK und aus anderen wesentlichen AkteurInnen zusammen.

In der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 191: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“ liegt der Fokus klar auf der Absicherung der Erschwinglichkeit von Wohnraum, jedoch werden auch Aussagen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung getroffen. Laut ÖROK sollen zum Beispiel Dichtebestimmungen in die örtliche Planung miteinbezogen werden und in den Entwicklungskonzepten festgelegt werden. Diese Dichtebestimmungen müssen natürlich an die regionalen Gegebenheiten angepasst werden. Dieser Punkt kann zu einer nachhaltigen Entwicklung von Siedlungen beitragen (vgl. ÖROK, 2014: S. 16). Darüber hinaus werden auch baulandmobilisierende Maßnahmen wie Vertragsraumordnung zur Absicherung von förderbarem Wohnbau, befristete Baulandwidmungen, Infrastrukturkostenbeiträge, Baulandumlegung sowie Bodenfonds angeschnitten (vgl. ÖROK, 2014: S. 17f.). Es wird zudem gefordert, dass die Kooperation der Wohnbauförderung der Länder und der Raumplanung weiterhin gestärkt und ausgebaut werden soll (vgl. ÖROK, 2014: S. 19).

Die ÖREK-Partnerschaft „Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ wird in der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 205 behandelt. Die Ergebnisse dieser ÖREK-Partnerschaft sind 10

Fachempfehlungen, die im Herbst 2019 veröffentlicht wurden. Ein wesentliches Ziel ist u.a. die Erhöhung der Förderung für die Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen. Es werden eine höhere Förderung bei Ersatzneubauten, eine Erhöhung der Sanierungsförderung und eine Förderung zur Mobilisierung / zum Ankauf von Gebäuden im Ortskern vorgeschlagen. Zudem soll Wohnen besonders im Orts- und Stadtkern aber auch im erweiterten angrenzenden Bereich gefördert werden (vgl. ÖROK, 2019: S. 29).

Momentan ist noch eine aktuelle ÖREK-Partnerschaft aufrecht, die möglicherweise interessante Ergebnisse zum Thema nachhaltiger Siedlungsentwicklung liefern könnten. Die ÖREK-Partnerschaft „*Energieraumplanung 2*“ beschäftigt sich mit energieeffizienter Raumplanung. Im Rahmen dieser ÖREK-Partnerschaft wird auch der NÖ Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK) überarbeitet.

### 3.2.3. ÖROK-Empfehlungen

#### Empfehlung 50: Zur Siedlungsentwicklung

Die ÖROK-Empfehlung Nr. 50 wurde im Jahr 2001 beschlossen und stellt bereits zu dieser Zeit die Gefahr eines erhöhten Flächenverbrauchs fest. Es werden Empfehlungen abgegeben, welche die Lenkung der Siedlungsentwicklung der Länder und Gemeinden betreffen. In der Empfehlung wird vorgesehen, dass bei der Siedlungsentwicklung nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Aspekte in Betracht gezogen werden. Es sollen dichtere Siedlungen entstehen, wobei darauf zu achten ist, dass keine zu problematischen Dichten daraus hervorgehen dürfen. Außerdem wird angemerkt, dass die Entwicklung von Siedlungen nur an bereits bestehenden Siedlungen vorangetrieben werden soll (vgl. ÖROK, 2001: S. 2). Um dies umsetzen zu können soll in den überörtlichen Raumordnungskonzepten angesetzt werden und die Ziele der Raumordnung und die daraus resultierenden Maßnahmen festgelegt werden. So sollen verbindliche Siedlungsgrenzen und landwirtschaftliche Vorrangflächen festgemacht werden, die von den Gemeinden bei der Flächenwidmungsplanung nicht übergangen werden dürfen (vgl. ÖROK, 2001: S. 3). Die Gemeinden müssen bei der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes darauf achten, dass Baulandprognosen miteinbezogen werden und landwirtschaftliche Vorrangflächen sowie Siedlungsgrenzen eingebaut werden. In Gemeinden darf auch maximal nur so viel Bauland bestehen, womit der Bedarf für maximal 10 Jahre abdeckt werden soll (vgl. ÖROK, 2001: S. 4). Als baulandmobilisierende Maßnahmen bei Baulandüberhang sind Rückwidmungen von nicht geeignetem Bauland an Siedlungsrändern angedacht. Weiters soll die Baulandumlegung als Instrument in den Raumordnungsgesetzen verankert werden, um sinnvolle Grundstücksstrukturen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung garantieren zu können (vgl. ÖROK, 2001:

S. 4ff.). Zudem sollen Bodenbeschaffungsfonds, Vertragsraumordnung, Baupflichten und Erschließungskostenbeiträge die aktive Bodenpolitik forcieren (vgl. ÖROK, 2001: S. 6f.). Um diese Maßnahmen bei der Bevölkerung besser durchsetzen zu können, muss eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden und die Nachteile der bisherigen Entwicklung sowie auch best practice Beispiele aufgezeigt werden. Außerdem soll das Bewusstsein durch die Förderung von innovativen Projekten und eine Regionalbetreuung gestärkt werden (vgl. ÖROK, 2001: S. 7).

#### Empfehlung 55: Für eine Stadtregionspolitik in Österreich

Dieses Schriftstück der ÖROK ist aus der ÖREK-Partnerschaft „Kooperationsplattform Stadtregion“ entstanden und wurde 2017 verabschiedet. Es sind einige Empfehlungen betreffend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung enthalten. Stadtregionale Konzepte sollen demnach erstellt werden, um die Siedlungsentwicklung der Stadt und deren Umland gemeinsam zukunftsorientiert planen zu können (vgl. ÖROK, 2017a: S. 6). Zudem sollen die Städte mit ihren umliegenden Gemeinden auf gleicher Augenhöhe kooperieren, damit eine interkommunale Zusammenarbeit funktionieren kann (vgl. ÖROK, 2017a: S. 7).

#### Empfehlung 56: Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik

Die Empfehlung 56 aus dem Jahr 2017 schließt an die Empfehlung Nr. 50 an und beinhaltet zum Teil sehr ähnliche Feststellungen. Trotz der vorhergehenden Empfehlungen und dem ÖREK lässt sich noch keine Verbesserung im Bereich des Flächenverbrauchs in Österreich feststellen, denn dieser steigt weiterhin kontinuierlich an. Die Empfehlung ist aus der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft entstanden und in acht Punkten zusammengefasst. Zu Beginn dieser Empfehlung wird wieder auf das Thema der Einbindung der Bevölkerung eingegangen. Denn das Problem des Flächenverbrauchs ist bei der breiten Bevölkerung noch nicht angekommen, es bedarf daher einer erhöhten Sensibilisierung der Bevölkerung (vgl. ÖROK, 2017b: S. 5). Gleich wie in Empfehlung 50 wird die Wichtigkeit der überörtlichen Raumordnung hervorgehoben. Diese soll etwa durch die Festlegung überörtlicher Siedlungsgrenzen und landwirtschaftlicher Vorrangflächen gestärkt werden. Es soll eine qualitätsvolle Dichte angestrebt werden, welche durch Mindestanteile an verdichteten Bauformen und Minstdichten umgesetzt werden soll. Zudem sollen Modelle für den regionalen Flächenbedarf entwickelt werden, um den zukünftigen Bedarf an Bauland für überörtliche Raumpläne abschätzen zu können und danach die Widmungsentscheidungen treffen zu können. Ein weiterer Vorschlag ist die Einteilung der Regionen in verschiedene Raumtypen. So sollen für strukturell ähnliche Regionen spezifische Maßnahmen erarbeitet werden, die den Flächenverbrauch und die Versiegelung minimieren sollen (vgl. ÖROK, 2017b: S. 6f.).



Auf der Gemeindeebene sollen im örtlichen Entwicklungskonzept schon eine Abschätzung des Baulandbedarfs, flächensparende Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung, landwirtschaftliche Vorrangflächen und Festlegungen zur baukulturellen Entwicklung enthalten sein. Bei Neuwidmungen soll auch strenger vorgegangen werden, um eine Zersiedelung und einen übermäßigen Baulandüberhang zu vermeiden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass Neuwidmungen nur dann durchgeführt werden sollen, wenn keine verfügbaren Baulandreserven vorhanden sind und die Widmungen lediglich an bestehende Siedlungen angeknüpft werden dürfen. In den Empfehlungen werden auch die Themen der Rückwidmungen und Bauverbote im Grünland angeschnitten (vgl. ÖROK, 2017b: S. 7).

Weiter beinhaltet die Empfehlung auch die bekannten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, nämlich Vertragsraumordnung, befristete Widmungen, Vorkaufsrechte der Gemeinden, Rückwidmungen, Aufschließungsbeiträge, Mehrwertabschöpfungen und Bodenfonds sowie die Baulandumlegung (vgl. ÖROK, 2017b: S. 8).

Die Wohnbauförderung wird in einem eigenen Punkt ebenfalls erwähnt. Laut ÖROK sollen die Wohnbauförderung und die Raumplanung vertiefender zusammenarbeiten und so flächensparende Bauweisen fördern (vgl. ÖROK, 2017b: S. 10).

### 3.3. Landesebene

#### 3.3.1. NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Im NÖ ROG 2014 sind unter § 1 die Leitziele der niederösterreichischen Raumplanung festgelegt. Für die überörtliche Raumordnung sollen Siedlungsgrenzen bestimmt werden, um die regionalen Siedlungsstrukturen zu erhalten. In der örtlichen Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung nur innerhalb oder angrenzend an die Ortskerne stattfinden. Zudem ist auch hier eine flächensparende und verdichtete Struktur anzustreben. Die bestehenden Siedlungen, vor allem die Ortskerne, sollen bestmöglich genutzt werden (vgl. § 1 NÖ ROG 2014).

Außerdem wird im NÖ ROG 2014 zum Flächenwidmungsplan auch erläutert, dass das neu-gewidmete Wohnbauland an bestehende Siedlungsgebiete anzuschließen sei. So wird der Zersiedelung vorgebeugt und es entstehen geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche (vgl. § 14 NÖ ROG 2014).

### 3.3.2. Landesentwicklungskonzept

Das NÖ Landesentwicklungskonzept (LEK) sieht unter anderem die Forcierung einer qualitätsvollen Dichte vor. So sollen durch eine polyzentrische Siedlungsstruktur, die Konzentration von Unternehmen und Infrastrukturen die Erschließungskosten minimiert und die Zersiedelung verhindert werden (vgl. Land NÖ, 2004: S. 34).

Ein ganzes Kapitel des LEK handelt von der Siedlungsentwicklung in Niederösterreich, die systematisch und geordnet umgesetzt werden soll. Denn auch in Gemeinden mit stagnierender oder negativer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum an, so kommt es zu einer Ausweitung der Siedlungsflächen (vgl. Land NÖ, 2004: S. 63). Die Regionen in Niederösterreich sind aufgrund der Größe des Landes und der unterschiedlichen ökonomischen und demographischen Entwicklung sehr schwer zu vergleichen und müssen sich dadurch unterschiedlichen Herausforderungen stellen. Während man im Umland von Wien mit einem Siedlungsdruck und dadurch entstehenden Infrastrukturengpässen sowie dem Verlust von Naturraum zu kämpfen hat, kommt es in periphereren Lagen eher zur Verödung der typischen Siedlungsstrukturen. Ein weiteres Problem ist der Trend vom Ortskern weg in die grüne Wiese zu gehen, so verlieren die Zentren an Bedeutung und sterben aus (vgl. Land NÖ, 2004: S. 64f.).

Trotz der unterschiedlichen Gegebenheiten des Landes wurden im LEK drei Hauptthemen bezüglich der Siedlungsentwicklung formuliert: Die Siedlungsentwicklung in Niederösterreich soll auf überörtlicher Ebene entschieden, jedoch auch die Vorstellungen der Gemeinde miteinbezogen werden, das Amt der NÖ Landesregierung spricht hier von einem „*funktionierendem Gegenstromprinzip*“ (vgl. Land NÖ, 2004: S. 65). Zudem sollen auch Siedlungsleitbilder zum Einsatz kommen, die unter der Abstimmung von mehreren Gemeinden erstellt werden sollen. Der dritte Punkt stellt die Minimierung der ungenutzten Baulandreserven, die in den letzten Jahrzehnten angehäuft und nicht bedarfsorientiert genutzt wurden, dar (vgl. Land NÖ, 2004: S. 65).

Von diesen drei Themen wurden anschließend mehrere Zielformulierungen abgeleitet: Ein immer wiederkehrender Gegenstand ist die *Dezentrale Konzentration*, demnach auch in peripheren Lagen Siedlungsschwerpunkte, die mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein sollen und die eine Nutzungsmischung aufweisen, gebildet werden. Die Nutzungsmischung ist ein weiterer Punkt, der thematisiert wird, denn in den Ortskernen sollen unterschiedliche Nutzungen zusammengeführt werden, um eine Multifunktionalität und kurze Wege gewährleisten zu können. Der Ortskern soll erhalten werden und eine weitere ausufernde Ansiedelung an den Ortsrändern vermieden werden. Dies soll durch die Verankerung von „*Frequenzbringern*“ umgesetzt werden.

Die Konzentration im Ortskern soll auch der Zersiedelung vorbeugen, denn kompakte Ortsstrukturen entstehen durch geschlossene Siedlungen. Es soll sowohl in den Ortskernen als auch bei Neubauten auf die architektonische Qualität geachtet und regionale Stile nicht gebrochen werden. Auch in Streusiedlungsgebieten soll versucht werden einen Siedlungsschwerpunkt herauszubilden, der die beste Ausstattung vorweisen soll. Ein weiterer Punkt ist die Innenentwicklung, die der Außenentwicklung in jedem Fall vorgezogen werden soll. Denn nur wenn es im Ort kein verfügbares Bauland mehr gibt und für die Neuwidmung ein schlüssiges Gesamtkonzept vorhanden ist, soll neues Bauland gewidmet werden. Es ist auch nicht erwünscht, dass Orte regellos ineinander wachsen, wie es oft im Süden von Wien der Fall ist, da hier ein hoher Siedlungsdruck herrscht. Durch klare Siedlungsgrenzen sollen die Orte kompakt gehalten werden und Grün- und Freiräume die nötige Erholung bieten. Freiräume müssen demnach auch in der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, denn durch klare Freihaltebereiche soll die niederösterreichische Kulturlandschaft erhalten bleiben. Außerdem sollen Betriebe, die keine ortsunüblichen Emissionen ausscheiden, in die Siedlungen integriert werden, um so eine Multifunktionalität anbieten zu können. Bei nicht siedlungsverträglichen Betrieben sollen kleinregionale Konzepte erstellt werden, welche die Betriebszonen überörtlich festlegen um so einen optimalen Standort anbieten zu können, etwa mit einer Anbindung an die Eisenbahn oder an das höherrangige Straßennetz. Unter den Gemeinden muss dann selbstverständlich eine Umverteilung der lukrierten Einnahmen passieren. Generell sollen kommunale Siedlungsleitbilder erstellt werden, um den Bedarf an Bauland für die Zukunft abzuschätzen und so die Verfügbarkeit zu sichern und bedarfsgerechte Widmungen festzulegen. Es gilt eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu forcieren, Baulandreserven abzubauen, eine Baulandhortung und Baulücken zu vermeiden und eine qualitätsvolle Dichte, die auf regionale Gegebenheiten abgestimmt ist, zu erreichen. Diese geordnete Siedlungsentwicklung soll durch bodenmobilisierende Maßnahmen, die auch Bodenspekulationen verhindern, und Bodenfonds umgesetzt werden (vgl. Land NÖ, 2004: S. 66ff.).

### 3.3.3. Perspektiven für die Hauptregionen

Die Perspektiven für die Hauptregionen sind als Fortsetzung des LEK gedacht, in denen für jede Hauptregion in Niederösterreich unterschiedliche Ziele und Strategien festgelegt wurden. Was auf alle fünf Hauptregionen zutrifft, ist das Ziel den Ortskern zu beleben und zu erhalten sowie die Zersiedelungstendenzen zu stoppen. Auch die kompakten Siedlungsstrukturen sind ein wichtiger Punkt, der in allen fünf Hauptregionen umgesetzt werden soll (vgl. Land NÖ, 2005: S. 44, S. 53, S. 61, S. 69, S. 75f.).

Bei den Strategien für das Waldviertel und das Mostviertel wird die *Dezentrale Konzentration*, die bereits auch im LEK angesprochen wurde, nochmals hervorgehoben. Denn dieses Konzept soll dazu beitragen, einer Entleerung dieser ländlichen Regionen vorzubeugen (vgl. Land NÖ, 2005: S. 44, S. 53).

Für das Waldviertel wurde bezüglich der Siedlungsentwicklung festgehalten, dass neue Baulandwidmungen hauptsächlich in zentralen Orten, mit guter Infrastruktur und Erreichbarkeit, festgelegt werden. In anderen Gemeinden sollen nur Baulücken gefüllt werden. Hierzu sollte auch die NÖ Wohnbauförderung zum Einsatz kommen und diese zentralen Orte speziell fördern. Um auch die Nutzung von bestehenden Gebäuden attraktiver zu machen, soll zudem auch die Althausanierung zusätzlich gefördert werden (vgl. Land NO, 2005: S. 44).

Im Weinviertel wird eine ähnliche Strategie wie im Waldviertel verfolgt. Die Voraussetzungen sind jedoch mit den Infrastrukturachsen entlang der neuen Nord-Autobahn und der Schnellbahnlinien anders. Die Strategie sieht vor, dass neues Bauland im Weinviertel hauptsächlich entlang dieser Achsen gewidmet wird, um eine gute Erreichbarkeit, vor allem auch mit dem öffentlichen Verkehr, gewährleisten zu können. Es wurde auch hier die Wohnbauförderung bedacht, welche verdichtete Bauformen entlang der Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs fördern soll (vgl. Land NÖ, 2005: S. 53).

Im Industrieviertel hingegen, muss sich die Raumplanung mit anderen Thematiken auseinandersetzen. Hier ist es wichtig, Grün- und Freiräume im Speckgürtel von Wien zu erhalten und die Ausbreitung der sogenannten „*Bandstädte*“ entlang der Infrastrukturachsen zu vermeiden. Es soll darauf geachtet werden, dass die Ortszentren weiterhin bestehen bleiben und ausreichend Naturraum zwischen den Orten vorhanden ist. Im Norden des Industrieviertels herrscht ein Siedlungsdruck, der durch strengere Baulandausweitungen kontrolliert werden soll; hier sind vor allem überörtliche Siedlungsgrenzen wesentlich. Im Norden ist zudem die Verbauung entlang der S1 und die Suburbanisierung rund um Bratislava geordnet zu steuern, während im Süden, in den ländlicheren Gebieten, eine geringere Dynamik herrscht und die regionalen Siedlungsstrukturen erhalten werden sollen (vgl. Land NÖ, 2005: S. 61).

In der Hauptregion NÖ-Mitte ist der Polyzentrismus ein wesentliches Thema, denn so soll auch in kleineren Gemeinden die Daseinsvorsorge gewährleistet und eine weitere Abwanderung abgeschwächt werden. Wie auch in den Strategien der anderen Hauptregionen wird nochmals betont, dass die Siedlungsentwicklung qualitativ dichter werden soll. Vor allem der Wienerwald soll erhalten bleiben und die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet geordnet umgesetzt werden (vgl. Land NÖ, 2005: S. 69).

Auch das Mostviertel weist unterschiedliche regionale Entwicklungen auf (Infrastrukturachse mit Eisenbahn- und Autobahnerschließung sowie Alpenvorland), und so muss die Siedlungsentwicklung auf diese regionalen Unterschiede angepasst werden. Es ist wichtig, dass auch in den ländlichen Regionen die Nahversorgung sichergestellt werden kann und auch die traditionelle Bebauung revitalisiert wird (vgl. Land NÖ, 2005: S. 75f.).

### 3.3.4. Hauptregionsstrategien 2024

Die Perspektiven für die Hauptregionen wurden schließlich von den Hauptregionsstrategien 2024 abgelöst, welche im Jahr 2015 beschlossen wurden. In diesen fünf Dokumenten wird die Siedlungsentwicklung jeweils im Aktionsfeld 3 – Daseinsvorsorge behandelt.

Als erstes Schlagwort fällt hier wieder der Begriff der *Dezentralen Konzentration*, diese Strategie soll in allen Hauptregionen verfolgt werden. Wie bereits beschrieben, bedeutet dies die Abstimmung über die Siedlungspolitik, die Infrastrukturen und die Nahversorgung auf kleinregionaler Ebene, um so eine flächendeckende Versorgung sicherstellen zu können. Ein weiterer, ebenfalls bekannter Punkt, ist die Strategie der Entwicklung *Innen vor Außen*, welche die Ortskerne stärken und den Flächenverbrauch am Ortsrand minimieren soll. Diese Strategie soll sowohl Wohnen als auch Arbeiten miteinbeziehen, um einen Nutzungsmix und somit kurze Wege gewährleisten zu können. Und auch das Thema der Zersiedelung wurde in den fünf Strategien aufgenommen, da dieses Problem in allen Regionen Niederösterreichs relevant ist.

Bezüglich des Siedlungswesens im Industrieviertel wurden die Probleme der hohen Wohnkosten und der Knappheit an Bauland, vor allem im Umland von Wien, festgehalten, wodurch eine Benachteiligung für verschiedene Bevölkerungsgruppe entsteht. Zudem solle eine weitere flächenhafte Ausdehnung der Siedlungen vermieden werden, da – ebenfalls im Umland von Wien – die Freiräume drastisch zurückgedrängt werden (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015a: S. 12f.). Die Siedlungsentwicklung soll bedacht und geordnet vor sich gehen. Vor allem im periphereren Süden und im Wienerwald sollen traditionelle Strukturen nicht verloren gehen. Im Umland von Wien und Bratislava hingegen muss darauf geachtet werden, dass die Siedlungen nicht ineinander verwachsen und somit der Natur- und Grünraum verloren geht. Hier bedarf es einer Kooperation zwischen den Zentren und ihrem Umland (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015a: S. 26f.).

Die Hauptregion NÖ-Mitte hat vor allem mit der großen Anzahl an Baulandreserven zu kämpfen. Darüber hinaus werden tendenziell viele Betriebsgebiete ausgewiesen. Hier sollte die Wichtigkeit abgewogen und mehr an Grün- und Erholungsräume gedacht werden. Im Wienerwald existiert zudem ein hoher Siedlungsdruck. Im Süden der Hauptregion NÖ-Mitte sind Streusiedlungen und

geringe Siedlungsdichten Tradition, dies kann durch die schwierige Versorgung zu einem Problem werden (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015b: S. 26f.).

Im Mostviertel sind ebenfalls viele Baulandreserven vorhanden, jedoch sind diese rechtfertigbarer aufgrund der wachsenden Bevölkerungsentwicklung. Zudem sind auch viele dynamische Ortskerne vorhanden (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015c: S. 12f.). Im Mostviertel müssen jedoch unterschiedliche Strategien verfolgt werden, da diese Hauptregion aus strukturell unterschiedlichen Teilen besteht, wie zum Beispiel der wachsenden Westachse und den eher ländlichen Regionen im westlichen Mostviertel (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015c: S. 26f.).

Eine in der Strategie hervorgehobene Stärke des Waldviertels in Bezug auf den Siedlungsraum ist die große Verfügbarkeit an Wohnraum und dessen Leistbarkeit. Raumplanerisch gesehen, ist jedoch die flächenhafte Ausdehnung der Einfamilienhaussiedlungen problematisch zu betrachten (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015d: S. 12f.). Um den Wohnstandort noch zu attraktivieren wurde die Initiative „*Wohnen im Waldviertel*“ ins Leben gerufen (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015d: S. 26f.).

Im Weinviertel ist das Immobilienpreinsniveau relativ günstig, was sich vor allem im Umland von Wien jedoch noch verändern kann. Des Weiteren sind die Zentren des Weinviertels aufgrund der Nähe zu Wien nur schwach ausgeprägt (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015e: S. 12f.). Der Zuzug ins Weinviertel wird aktiv gemanagt, um eine reine Einfamilienhaussiedlungen zu vermeiden und andere innovative Wohnformen zu schaffen (vgl. NÖ.Regional.GmbH, 2015e: S. 26f.).

In allen fünf Hauptregionsstrategien ist zudem enthalten, dass regionale Leitpläne und Raumordnungsprojekte etabliert werden sollen, um die Siedlungsentwicklung auf übergeordneter Ebene abstimmen zu können. Bei diesen Leitplänen und auch bei kommunalen Planungen soll die Strategie *Innen vor Außen* miteinbezogen werden. Weiters soll ein Flächenmanagement zum Einsatz kommen, um das verfügbare Bauland bzw. Leerstände leichter zu verorten und diesem anschließend eine Nutzung zuführen zu können. Die Leistbarkeit des Wohnraumes soll außerdem in allen Hauptregionen gegeben bleiben.

### 3.3.5. Regionale Raumordnungsprogramme

Regionale Raumordnungsprogramme beinhalten neben den für diese Arbeit relevanten Aspekte wie die regionalen Grünzonen und die Siedlungsgrenzen auch erhaltenswerte Landschaftsteile, wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Eignungszonen für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe. Gegenwärtig existieren in Niederösterreich sieben solcher regionalen

Raumordnungsprogramme für die Regionen NÖ-Mitte, Untere Enns, Südliches Wiener Umland, Wien Umland Nord, Wien Umland Nordost, Wien Umland Nordwest und Wiener Neustadt-Neunkirchen.

Regionale Grünzonen sind wesentliche Inhalte der regionalen Raumordnungsprogramme, sie dienen nämlich zur klaren Trennung von Siedlungen und zur Erholung der BewohnerInnen dieser Siedlungen, sowie auch zur Vernetzung von Grünräumen und Biotopen. Siedlungsgrenzen werden zur Einschränkung von Baulandwidmungen eingesetzt. Diese Vorgaben müssen bei der kommunalen Planung miteinbezogen und dürfen nicht missachtet werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, o.J.a).

### 3.4. Zusammenfassung

Die Zielsetzungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, teilweise auch unter Einbezug der Wohnbauförderung, sind auf den drei Ebenen (EU, Bund, Land) sehr ähnlich. Auf EU-Ebene sind die Entwicklung, die sich an regionale Gegebenheiten anpasst, die Stadt der kurzen Wege, sowie die Vermeidung von ausgedehnten Siedlungsteppichen und die Vorbeugung der Zersiedelung wichtige Punkte.

Auch auf Bundesebene wird immer wieder angemerkt, dass der rasante Flächenverbrauch und somit die Bodenversiegelung eingedämmt werden müssen. Durch kompakte Siedlungsstrukturen kann das Konzept der kurzen Wege und der Nutzungsmischung verfolgt werden. Zudem ist es in solch kompakten Strukturen einfacher den öffentlichen Verkehr zu etablieren und den Energieverbrauch gering zu halten. Ein weiterer Punkt, der sich häufig wiederholt sind die Instrumente, mit denen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden kann. Hier kann sich die Raumplanung der Vertragsraumordnung, der Befristung von Widmungen, der Einhebung von Aufschließungsgebühren bei neugewidmeten Bauland bzw. Erhaltungsgebühren bei bereits gewidmeten und jahrelang nicht genutztem Bauland, der Einrichtung eines Bodenfonds, der Baulandumlegung, der Nachverdichtung, sowie auch der Nachnutzung von Leerstand bedienen. Den Baulandreserven, die sich im Ortskern bzw. dessen näheren Umgebung befinden, müssen priorisiert widmungsgerechte Nutzungen zugeführt werden. Weiters soll die Zusammenarbeit von Gemeinden und Regionen bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung forciert werden, um eine flächenhafte Ausdehnung der Siedlungen zu vermeiden und die Entwicklung abstimmen zu können.

Auf Landesebene werden vor allem die Konzepte *Innen vor Außen* und *Dezentrale Konzentration* häufig thematisiert. *Innen vor Außen* legt einen Fokus auf die Stärkung des Ortskerns und die

*Dezentrale Konzentration* behandelt die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auch in periphereren Regionen. Ein wesentlicher Punkt, der auch gesetzlich verankert ist, ist die Festlegung von Siedlungsgrenzen, um Baulandwidmungen räumlich einschränken zu können.



## 4. Die NÖ Wohnbauförderung

### 4.1. Historischer Überblick über die Entwicklung der Wohnbauförderung

Die Entwicklung der Wohnbauförderung geht historisch weit zurück. Ideen zur Förderung des Gutes Wohnen existieren schon lange, so gab es bereits während der Kaiserzeit im 19. Jahrhundert Steuererleichterungen als Fördermaßnahme und den ersten Wohnbau-Finanzierungsfonds. In der Zwischenkriegszeit wurde die Diskussion um eine Wohnbauförderung wieder angeheizt, jedoch kam es hier zu keinem politischen und finanziellen Konsens, wodurch die Umsetzung scheiterte (vgl. Wurm, 2003).

Durch die Zerstörungen im 2. Weltkrieg und den Konsens der beiden politischen Lager kann der Beginn der Zweiten Republik als Geburtsstunde der heutigen Wohnbauförderung gesehen werden. So wurde der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds reformiert und dessen Mittel erhöht. Dadurch wurde der gemeinnützige Wohnbau durch eine Vielzahl an Gründungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen forciert. Zudem gab es auch den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, der geschaffen wurde, um den Wiederaufbau von beschädigten oder zerstörten Häusern zu beschleunigen. Da sowohl der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als auch der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zunehmend in der Kritik standen, wurde im Jahr 1954 schließlich das Wohnbauförderungsgesetz 1954, auf dem alle heutigen Wohnbauförderungsgesetze aufbauen, beschlossen. Während die beiden Fonds in der Zuständigkeit des Bundes lagen, wurde das Wohnbauförderungsgesetz 1954 zwar ebenfalls als Bundesgesetz beschlossen, die Vollziehung lag jedoch bei den Bundesländern. Die Geltung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds sowie des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 endete mit dem Jahr 1967. Die Anzahl der österreichweiten Förderungen während der Laufzeit dieser drei Instrumente ist beträchtlich: der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (1921-1967) hat ungefähr 175.000 Wohnungen gefördert, der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (1948-1967) kam auf rund 200.000 Förderungen und durch das Wohnbauförderungsgesetz 1954 (1955-1967) wurden in etwa 125.000 Wohnungen gefördert (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2011: S. 1).

Das Land Niederösterreich selbst hat auch seit dem Ende des 2. Weltkrieges, zusätzlich zu den Maßnahmen des Bundes, den Wohnbau gefördert. Im Jahr 1945 wurden Förderungen zur Wiederherstellung von kriegsbeschädigten Häusern und Wohnungen durch die noch provisorische Landesregierung beschlossen. Als weitere Elemente wurden 1950 eine eigene Wohnbau-

förderungsabteilung errichtet, 1954 Förderungen zur Erhaltung des Althausbestandes etabliert, sowie 1955 ein Wohnbauförderungsfonds geschaffen (vgl. Wally, 2003).

Am 01.01.1968 trat dann das Wohnbauförderungsgesetz 1968 in Kraft, welches gleich aufgebaut war wie sein Vorgänger. In den folgenden Jahren wurden zusätzlich noch weitere Gesetze beschlossen: das Wohnungsverbesserungsgesetz (Verbesserung des Althausbestandes), die Sonderwohnbaugesetze (Steigerung der Umsätze der Bauwirtschaft), das „*Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung*“ (Förderungen für Stadterneuerungsmaßnahmen) und das Startwohnungsgesetz (Verbesserung der Wohnmöglichkeit für junge Menschen). Die letzte Änderung auf Bundesebene trat mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 am 01.01.1985 in Kraft. Das Gesetz beinhaltete keine bedeutenden Änderungen, sondern weitete die Gestaltungskompetenz der Bundesländer aus (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2011: S. 2).

Im Jahr 1988 wurde mit dem Bundesverfassungsgesetz vom 15.12.1987 schlussendlich die Zuständigkeit für die Wohnbauförderung gänzlich den Bundesländern überlassen. Zusätzlich wurde das Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz mit 01.01.1988 etabliert, welches die Finanzierung der Wohnbauförderung regelte, die ja nun in den Händen der Länder lag. Dieses Gesetz wurde 2001 abermals geändert und in Zweckzuschussgesetz 2001 umbenannt. Es wurde festgelegt, dass die bisherige Zweckbindung für Wohnbaumaßnahmen aufgehoben wird und die Mittel auch zur Finanzierung von Instrumenten zum Erhalt und zum Ausbau von Infrastrukturen und zur Reduzierung von Treibhausgasen angewandt werden können. Zudem mussten die Rückflüsse aus den Förderungen auch nicht mehr zweckgebunden verwendet werden. Das Zweckzuschussgesetz 2001 wurde jedoch mit 31.12.2008 außer Kraft gesetzt. Die Länder erhalten mit dem Finanzausgleich jährlich Mittel nach Ertragsanteilen. Die Zweckbindung für den Wohnbau ist nun nicht mehr verpflichtend (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2011: S. 3).

In Niederösterreich wurde nach der Umsetzung des Bundesverfassungsgesetzes 1988 im Jahr 1989 das erste NÖ Wohnungsförderungsgesetz sowie drei Durchführungsverordnungen (NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990, NÖ Wohnbauvergabe 1990 und NÖ Wohnbeihilfenverordnung 1990) beschlossen. Zu Beginn der 1990er Jahre stieg der Bedarf nach Wohnraum in Niederösterreich beträchtlich an, so wurde das sogenannte „*Freibauer-Modell*“, benannt nach dem damaligen Wohnbaureferent der NÖ Landesregierung Edmund Freibauer, etabliert. Das Modell stellte eine Kombination aus Subjekt- und Objektförderung dar und war ursprünglich auf fünf Jahre ausgelegt (1993 bis 1997). Es zielte vor allem auf die Verdoppelung der Wohnbauleistung bei Geschosswohnbauten und auf eine schnelle Umsetzbarkeit der Förderung

ab. Durch den großen Erfolg wurde das Modell 1997 um weitere fünf Jahre verlängert. Ab dem Jahr 1998 wurde schließlich die ökologische Komponente der Wohnbauförderung immer wichtiger, so wurde als Ergebnis im Jahr 2002 die Energiekennzahl mit dem Instrument des Energieausweises in die Wohnbauförderung aufgenommen (vgl. Wally, 2003).

Im Jahr 2005 trat das derzeit gültige NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 in Kraft. Zudem wurden auch die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 etabliert, die als Ergänzung zum NÖ WFG gedacht sind. Mittlerweile wurden die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien zweimal überarbeitet. Bis Ende September 2019 waren die NÖ WFRL 2011 gültig, welche ab Oktober 2019 von den NÖ WFRL 2019 abgelöst wurden.

## 4.2. NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005

In Niederösterreich werden die Errichtung, die Sanierung sowie auch der Erwerb von Wohnraum durch das Land gefördert (vgl. § 1 Abs 1 NÖ WFG 2005). Finanziert wird die Förderung durch Leistungen des Bundes, Leistungen des Landes, einen Fonds des Landes, Rückflüsse aufgrund bundes- und landesgesetzlicher Bestimmungen und durch Erträge aus Förderungsmitteln (vgl. § 2 Abs 1 NÖ WFG 2005). FörderwerberInnen können natürliche Personen, Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen, juristische Personen und Personengesellschaften sein (vgl. § 3 Abs 1 NÖ WFG 2005). Bei der niederösterreichischen Wohnbauförderung kommen sowohl die Objektförderung als auch die Subjektförderung zu tragen. Diese dürfen auch parallel von einer/-m FörderwerberIn bezogen werden. Eine Subjektförderung kann jedoch nur dann beantragt werden, wenn auch eine Objektförderung vergeben wurde (vgl. § 4 Abs 3 NÖ WFG 2005). Anforderung für den Erhalt der Förderung sind die Meldung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt, die Einhaltung eines Höchstbetrages des Familieneinkommens und die Erreichung eines energetischen Mindestmaßes (vgl. § 7 NÖ WFG 2005). Im NÖ WFG 2005 ist zudem verankert, dass die Landesregierung Sonderaktionen ausrufen kann, um beispielsweise Zentralräume bzw. Regionalzentren zu etablieren oder für die objektbezogene Wohnbauförderung für Ortskerne (vgl. § 7a NÖ WFG 2005). Zur Begutachtung der Förderungsansuchen wurde der Wohnungsförderungsbeirat ins Leben gerufen (vgl. § 8 Abs 1 NÖ WFG 2005). Um dem Land NÖ Sicherheiten garantieren zu können, muss die Finanzierung des Bauvorhabens bereits abgesichert sein. Weiters muss das Förderdarlehen im Grundbuch sichergestellt sein und auch die Veräußerung des Bauvorhabens ist verboten (vgl. § 11 NÖ WFG 2005). Im großvolumigen Wohnbau werden die Mieten der geförderten Wohnungen nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen berechnet (vgl. § 14 NÖ WFG 2005). Genauere Bestimmungen zur Wohnbauförderung sind den Richtlinien zu entnehmen (vgl. § 7 Abs 1 NÖ WFG 2005).

### 4.3. Die blau-gelbe Wohnbaustrategie

Ende März 2019 wurde die neue blau-gelbe Wohnbaustrategie des Landes Niederösterreich von Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und vom Landesrat für Wohnbau, Arbeit und internationale Beziehungen Martin Eichinger vorgestellt. Die Überarbeitung der Wohnbauförderung war laut Mikl-Leitner vor allem aufgrund der Veränderung der Gesellschaft, wie der alternden Bevölkerung, dem Steigen der Single-Haushalte und der Bewusstseinsbildung zum Thema Umwelt und Klima, notwendig (vgl. noe.ORF.at, 2019). Diese neue Strategie legt ihren Fokus auf drei Schwerpunkte: die Förderung des ländlichen Raums und der Ortskerne, die Stärkung des Eigentums und den Vorrang für NiederösterreicherInnen. Der Fokus auf den ländlichen Raum bzw. den Ortskern soll zum einen den regionalen Ausgleich in Niederösterreich gewährleisten und zum anderen die Attraktivität der Ortskerne forcieren und das Aussterben dieser verhindern. Durch die beiden anderen Schwerpunkte der blau-gelben Wohnbaustrategie werden die Fördersummen für Jungfamilien und für Familien mit Kindern erhöht sowie Personen mit einer Verbindung zum Land Niederösterreich bevorzugt. Zudem werden die bereits etablierten Förderschienen Junges Wohnen und Betreutes bzw. Begleitetes Wohnen gestärkt und auch weitere ökologische Fokusse gesetzt (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019e). Die vorgeschlagenen Änderungen wurden mit Oktober 2019 durch die NÖ WFRL 2019 wirksam.

### 4.4. NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien

#### 4.4.1. NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien dienen als Erweiterung des NÖ WFG 2005 und beziehen auch die Zukunftsprognosen der NÖ Landesregierung mit ein. Die NÖ WFRL 2011 haben die NÖ WFRL 2005 abgelöst, vertiefen das NÖ WFG 2005 und definieren die darin vorkommenden Begriffe. Die letzte Änderung der NÖ WFRL 2011 wurde im April 2019 vorgenommen und beinhaltet die Förderung des Heizkesseltausches. Die Richtlinien und die letzte Änderung wurden unter der Zahl 2010/750/A bzw. 2018/583/A von der Europäischen Kommission notifiziert (vgl. NÖ WFRL 2011).

#### 4.4.2. NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

Mit der blau-gelben Wohnbaustrategie wurden Ende September 2019 die NÖ WFRL 2011 durch die NÖ WFRL 2019 ersetzt. Die NÖ WFRL 2019 wurden am 24.09.2019 beschlossen.

Die Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 als auch 2019 unterteilen sich in einen Abschnitt zur Objektförderung, welche die Eigenheimförderung und -sanierung, den Geschosswohnungsbau und -sanierung beinhaltet, sowie in einen Abschnitt zur Subjektförderung.

#### 4.5. Wohnbauförderung Eigenheim

Die Eigenheimförderung kann bei der Errichtung eines Eigenheims oder aber auch bei dem Erwerb eines Reihenhauses bzw. einer Wohnung im großvolumigen Wohnbau beantragt werden. Die Förderung des Landes wird als Darlehen vergeben, dieses läuft über einen Zeitraum von 27,5 Jahren und wird jährlich mit 1 % verzinst (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 5).

Für den Erhalt der Wohnbauförderung müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden. Die AntragstellerInnen müssen EigentümerInnen bzw. Bauberechtigte sein und die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen bzw. gleichgestellte Personen sein. Zudem muss das geförderte Objekt den AntragstellerInnen als Hauptwohnsitz dienen (vgl. § 5 NÖ WFRL 2011 bzw. § 5 NÖ WFRL 2019). Um für die Eigenheimförderung ansuchen zu können, muss eine erteilte Baubewilligung existieren, die Bestätigung der Rechtskraft der Baubewilligung kann auch später eingebracht werden. Wichtig ist ebenfalls, dass die Fertigstellung des Gebäudes zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht angezeigt worden sein darf (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 30). Weiters darf eine gewisse Einkommensgrenze nicht überschritten werden, hierfür wird das Netto-Jahreseinkommen herangezogen. In den NÖ WFRL 2011 lag die Einkommensgrenze für eine Person bei 40.000 € und für zwei Personen bei 65.000 €. AntragstellerInnen, die diese Grenze überschreiten, war der Zugang zur Förderung aber nicht gänzlich verwehrt, die Förderung hat sich prozentual mit zunehmenden Einkommen verringert. Durch die neuen NÖ WFRL 2019 wurde die Einkommensgrenze auf 45.000 € bei einer Person bzw. auf 70.000 € bei zwei Personen erhöht, jedoch ist es nicht mehr möglich die Förderung bei einem höheren Jahreseinkommen zu beantragen. (vgl. § 4 Abs 2 NÖ WFRL 2011 bzw. § 4 Abs 2 NÖ WFRL 2019). Des Weiteren müssen eine Solar- oder Photovoltaikanlage sowie ein hocheffizientes alternatives Energiesystem (z.B.: Wärmepumpen oder Fernwärme) eingebaut und eine gewisse Energiekennzahl erreicht werden (vgl. § 9 NÖ WFRL 2011 bzw. § 9 NÖ WFRL 2019).

Als Sicherheit für das Land NÖ hat eine hypothekarische Sicherstellung in Form einer Grundbucheintragung zu erfolgen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt in drei Schritten. Der/die FörderwerberIn erhält 30 % des Förderdarlehens nach der Fertigstellung des Kellers mit Decke oder der Fundamentplatte, weitere 60 % nach Fertigstellung des Rohbaus mit einem eingedektem Dach und die letzten 10 % nach der Fertigstellungsmeldung (vgl. § 15 NÖ WFRL 2011 bzw. § 15 NÖ WFRL 2019). Die Rückzahlung wird über einen Zeitraum von 27,5 Jahren

abgewickelt. In den ersten fünf Jahren nach Beantragung müssen jährlich 2 % des Darlehens zurückgezahlt werden, danach erhöht sich die Rate um 1 % des Darlehensbetrages, ebenfalls in fünf Jahres Schritten. Die erste Rate ist nach der Fertigstellung des Rohbaus mit dem eingedeckten Dach fällig. Ab dem Zeitpunkt der Darlehensbewilligung muss der Abschluss des Förderantrages durch das Einbringen des Endabrechnungsformulars beantragt werden (vgl. § 16 Abs 2 NÖ WFRL 2011 bzw. § 16 Abs 2 NÖ WFRL 2019).

Das Hauptmodell der niederösterreichischen Wohnbauförderung besteht aus einem 100-Punkte-System. Diese 100 Punkte können durch eine energiesparende und nachhaltige Bauweise von dem/der AntragstellerIn gesammelt werden. Die NÖ WFRL 2011 legten für jeden Punkt eine Förderung in der Höhe von 300 € fest. Mit der neuen NÖ WFRL 2019 werden bei der Errichtung eines Eigenheims nach wie vor für jeden Punkt 300 € an Förderung, für den Kauf einer Eigentumswohnung im Geschosswohnbau jedoch nur mehr 200 € an Förderung berechnet. Insgesamt können also 30.000 € bzw. 20.000 € an Fördermitteln zuerkannt werden (vgl. § 13 NÖ WFRL 2011 bzw. § 13 NÖ WFRL 2019.).

Das 100-Punkte-System nach der Eigenheimförderung ALT hat sich aus den Punkten der berechneten Energiekennzahl und aus den Punkten bezüglich der Nachhaltigkeit zusammengesetzt. Diese Punkte beinhalteten die Voraussetzung des Einbaus einer Solar- oder Photovoltaikanlage und eines hocheffizienten alternativen Energiesystems (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 10ff.). Weiters wurden unter dem Punkt der Nachhaltigkeit auch die Verwendung von ökologischen Baustoffen, die Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit und eine ökologische Garten- und Freiraumgestaltung gefördert (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 17ff.). Auch für die Erstellung des Energieausweises konnte ein Punkt erreicht werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 21).

Bei der neuen Eigenheimförderung erfolgt ebenfalls eine Berechnung der Energiekennzahl, wodurch maximal 65 Punkte generiert werden können und die nun als Basisförderung bezeichnet wird. Um die 100 Punkte erreichen zu können, kommen nun Ergänzungen für die Nachhaltigkeit in der Höhe von bis zu 35 Punkten zum Einsatz. Die Punkte können durch den Einbau einer Photovoltaik- oder Solaranlage oder einer Wohnraumlüftung, durch die Verwendung von ökologischen Baustoffen, durch eine ökologische Gartengestaltung, durch die Errichtung von grüner Infrastruktur am Haus (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung), eines passiven Sonnenschutzes und einer Alarmanlage vergeben werden (vgl. § 13 NÖ WFRL 2019).

Durch die Zusatzförderung für die Lagequalität wurde in die niederösterreichische Wohnbauförderung eine raumplanerisch wichtige Komponente mitaufgenommen. Beim Fördermodell ALT konnten zusätzlich zu den 100 Punkten bei raumplanerischen Maßnahmen weitere 4.500 € zuerkannt werden, wenn das Gebäude in geschlossener Bebauungsweise errichtet wurde, das Bauvorhaben in einer im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Zentrumszone oder im Bauland-Kerngebiet umgesetzt wurde oder Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung (Einbau von neuen Wohneinheiten in bestehende Gebäude oder Ersatz eines bestehenden Gebäudes durch mehrere neue Wohneinheiten) entstand (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 22). Durch abgeschwächtere, aber dennoch raumplanerisch sinnvolle Maßnahmen wie der Errichtung des Gebäudes in gekuppelter Bauweise oder bei Bauvorhaben als Doppel- bzw. Reihenhaus, konnten 1.500 € an Fördermitteln zusätzlich zum 100-Punkte-System zuerkannt werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 23). Zudem gab es eine Gerichtsgebührenbefreiung bei der Antragstellung für Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche unter 130 m<sup>2</sup>. Für Haushalte mit mehr als fünf Personen musste die Wohnnutzfläche kleiner als 150 m<sup>2</sup> sein (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019b: S. 32).

Im Fördermodell NEU können nun bis zu 40 Punkte bzw. bis zu 12.000 € für Eigenheime und 8.000 € für Eigentumswohnungen zuerkannt werden. Die Punkte können durch die Ortskernbelebung, also dem Errichten eines Gebäudes im Ortskern, in der Zentrumszone oder im Bauland-Kerngebiet oder durch den regionsbezogenen Ausgleichsbonus erreicht werden. Der regionsbezogene Ausgleichsbonus betrifft Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung, bei denen nochmals in Gemeinden mit einer Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % (10 Punkte) und in Gemeinden mit einer Abwanderung von mehr als 5,0 % (20 Punkte) unterschieden wird (vgl. § 13 NÖ WFRL 2019).

Zusätzlich zum 100-Punkte-System kann eine Familienförderung beantragt werden, deren Beiträge durch die neuen NÖ WFRL 2019 erhöht wurden. Früher wurde für das erste zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind eine Förderung in der Höhe von 8.000 €, für das zweite Kind 10.000 € und ab dem dritten Kind 12.000 € pro Kind zuerkannt. Nach den neuen Richtlinien werden für jedes zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind 10.000 € berechnet. Auch bei der Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % oder beim Anspruch auf Pflegegeld der Stufe II wird nun statt 7.500 € eine Förderung in der Höhe von 10.000 € zuerkannt. Zudem werden auch Jungfamilien, bei denen eine Person das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und zu dessen Haushalt ein versorgungsberechtigtes Kind gehört, gefördert. Dieser Betrag hat sich mittlerweile auch von 5.000 € auf 10.000 € erhöht (vgl. § 13 Abs 4 NÖ WFRL 2011 bzw. § 14 NÖ WFRL 2019).

## 4.6. Eigenheimsanierung

Die Förderung zur Sanierung von Eigenheimen kann bei Objekten mit bis zu 500 m<sup>2</sup> durch natürliche Personen angesucht werden. Weiters können durch diese Förderung maximal zwei Wohneinheiten saniert werden (vgl. § 1 NÖ WFRL 2011 bzw. § 1 NÖ WFRL 2019).

Bei der Förderung zur Eigenheimsanierung ALT wurden durch ein Punktesystem, das ebenfalls auf den Energieausweis zurückgeht, die geförderten Sanierungskosten bestimmt. Diese mussten anschließend als Darlehen, das eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren hat, aufgenommen werden. Die Förderung bestand also darin, den AntragstellerInnen bei der Rückzahlung des Darlehens unter die Arme zu greifen und machte einen jährlichen Zuschuss von 3 % des förderbaren Sanierungsbeitrages über zehn Jahre aus (vgl. § 17 NÖ WFRL 2011).

Bei der Förderung zur Eigenheimsanierung NEU wird in eine Sanierung mit Energieausweis und in eine Sanierung ohne Energieausweis unterschieden. Bei einer Sanierung ohne Energieausweis wird wie bei der bisherigen Förderung zur Eigenheimsanierung nach den NÖ WFRL 2011 verfahren. Diese Förderart kann bei Einzelmaßnahmen, wie der Sanierung des Daches oder der Erneuerung des Heizsystems, angesucht werden. Bei einer Sanierung mit Energieausweis wird ein einmaliger Zuschuss in der Höhe von 10 % der Förderungshöhe, jedoch maximal 12.000 € ausbezahlt. Zudem können die FörderwerberInnen optional jährlich einen Zuschuss in der Höhe von 2 % der Förderungshöhe unterstützend zur Rückzahlung eines Darlehens beantragen (vgl. § 17 NÖ WFRL 2019).

Die Förderungshöhe ergibt sich durch die förderbaren Sanierungskosten, die in ähnlichen Punktetabellen, wie die der Eigenheimförderung, berechnet wird. Ein Punkt in der Tabelle entspricht demnach 1 % des Betrages der förderbaren Sanierungskosten. Die Punktetabellen richten sich ebenfalls nach dem Energieausweis und den zusätzlichen Punkten für Nachhaltigkeit. Die Sanierungsförderungen ALT und NEU unterscheiden jedoch wieder in Bezug auf die Förderung der Lagequalität. Bei der Sanierungsförderung ALT wurden lediglich für die Nachverdichtung, also dem Einbau zusätzlicher Wohneinheiten in ein bestehendes Gebäude, 15 Punkte und für den Denkmalschutz 35 Punkte zuerkannt. Während bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen, mittlerweile nur noch 30 Punkte erreicht werden können, können bezüglich der Lagequalität mittlerweile bis zu 55 Punkte gesammelt werden. Diese Punkte gliedern sich in die Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Wohneinheiten in einem bestehenden Objekt, in die Ortskernbelebung, folglich wenn ein Gebäude im Ortskern, in einer Zentrumszone oder im Bauland-Kerngebiet saniert wird, und in den regionsbezogenen Ausgleichsbonus, der sich wie bei der Eigenheimförderung in Gemeinden mit einer Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % und in



Gemeinden mit einer Abwanderung von mehr als 5,0 % unterteilt (vgl. § 19 NÖ WFRL 2011 bzw. § 19 NÖ WFRL 2019).

Die Obergrenze der Sanierungskosten für die Förderung wurde in den NÖ WFRL 2011 mit 500 € pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche angegeben, während diese mit den NÖ WFRL 2019 um 100 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöht wurden. Die Nutzfläche der Objekte zur Eigenheimsanierung darf maximal 130 m<sup>2</sup> ausmachen (vgl. § 21 NÖ WFRL 2011 bzw. § 21 NÖ WFRL 2019). Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass die Sanierungsmaßnahmen erst nach dem vollständigen Eingehen der Unterlagen bei der Landesregierung aufgenommen werden dürfen. Nachdem die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, sind alle Rechnungen und die Meldung des Hauptwohnsitzes an diesem Objekt der Landesregierung zukommen zu lassen. Erst infolge der Genehmigung der Endabrechnung durch die Landesregierung dürfen die Zuschüsse übermittelt werden (vgl. § 22 NÖ WFRL 2011 bzw. § 22 NÖ WFRL 2019).

#### 4.7. Wohnbauförderung Wohnungsbau

Unter die NÖ Wohnbauförderung für den Wohnungsbau fallen die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern und auch Wohnheimen. AntragstellerInnen müssen österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Personen, Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und andere juristische Personen in Österreich oder einem EWR-Mitgliedsstaat, die gemeinnützige Zwecke verfolgen, sein (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019d).

Voraussetzungen für die Zuerkennung der Wohnbauförderung für den Wohnungsbau ist eine Erklärung der AntragstellerInnen, dass die Vergabe der Wohnungen über Miete oder Eigentum erfolgen wird. Zudem müssen die FörderwerberInnen nachweisen, dass sie die „*wirtschaftlichste, sparsamste und zweckmäßigste Leistung*“ der Vergabe ausgewählt haben. Zudem ist ein Finanzierungsplan vorzulegen, ein gesondertes Baubankkonto für alle Zahlungen zu eröffnen, und die örtliche Bauaufsicht an eine befugte Person zu übertragen. Weitere Voraussetzungen für die AntragstellerInnen sind, dass diese LiegenschaftseigentümerInnen oder Bauberechtigte sind und dass eine baubehördliche Bewilligung sowie auch eine Nutzflächenaufstellung, die durch die örtliche Bauaufsicht geprüft wurde, vorliegen (vgl. § 25 NÖ WFRL 2011 bzw. § 25 NÖ WFRL 2019).

Die AntragstellerInnen sind verpflichtet, potentielle MieterInnen oder KäuferInnen der Wohnungen hinsichtlich ihrer Förderungswürdigkeit zu überprüfen und die Wohnungen anschließend nur an solche Personen zu vergeben. Das Ergebnis dieser Überprüfung muss der Landesregierung bei der Endabrechnung auch vorgelegt werden. Zudem muss der/die

AntragstellerIn zustimmen, dem/der MieterIn nach einer 5-jährigen Vermietung die Wohnung zum Kauf anzubieten und dies zu einem Preis, der an das WGG angepasst ist. Des Weiteren muss der/die AntragstellerIn auf die durch das Land NÖ geförderten Wohneinheiten „*durch Tafeln an prominenter Stelle*“ hinweisen. Das Land NÖ behält sich auch vor, bei der Errichtung eines geförderten Wohnbaus einer gemeinnützigen Bauvereinigung jede vierte Wohnung selbst an sozial benachteiligte Personen zu vergeben (vgl. § 26 NÖ WFRL 2011 bzw. § 26 NÖ WFRL 2019).

Nach der Fertigstellung des Bauvorhabens muss der/die AntragstellerIn eine Endabrechnung über die gesamten Baukosten einreichen. Es müssen alle angefallenen Rechnungen über einen Zeitraum von sieben Jahren aufbewahrt werden, falls nachträgliche Überprüfungen notwendig sind (vgl. § 28 NÖ WFRL 2011 bzw. § 28 NÖ WFRL 2019).

Großvolumige Bauprojekte müssen durch den Gestaltungsbeirat begutachtet oder durch ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren umgesetzt werden. Wenn für ein Bauvorhaben im Wohnungsbau die Wohnbauförderung angesucht wird, kommt bei Gebäuden bis 36 Wohneinheiten der Gestaltungsbeirat und bei Gebäuden ab 37 Wohneinheiten ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren zum Einsatz. Der Durchlauf dieser zwei Instrumente stellt jedoch noch keinen Anspruch auf die Wohnbauförderung dar, es müssen die weiteren Voraussetzungen ebenfalls erfüllt werden (vgl. § 29 NÖ WFRL 2011 bzw. § 29 NÖ WFRL 2019).

Der Gestaltungsbeirat bzw. das Architektur- und Planungsauswahlverfahren wurden mit dem NÖ WFG 2005 implementiert, um die Qualität der Bauvorhaben von großvolumigen Wohnbauten hinsichtlich der Gestaltung zu sichern. Hier geht es sowohl um eine gute Einbindung in vorhandene Strukturen und in den Landschaftsraum als auch eine flächensparende Verbauung. Doch auch die soziale Qualität wurde nicht außer Acht gelassen, denn es werden eine gute Nutzbarkeit, angemessene Raumproportionen aber auch ausreichend Außenbereiche und gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume vorgeschrieben (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2018: S. 3).

Der Gestaltungsbeirat dient aber nicht nur zur Begutachtung der oben genannten Kriterien, er nimmt auch beratende Tätigkeiten ein. So können zu Projekten, die abgelehnt wurden, Verbesserungsvorschläge gegeben werden. Die Projekte können anschließend überarbeitet und abermals beim Gestaltungsbeirat eingereicht werden. So soll ein Diskurs entstehen, um die bestmögliche Lösung zu finden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2018: S. 5).

Bei Bauvorhaben mit über 36 Wohneinheiten müssen die Bauträger selbstständig die Architektur- und Planungsauswahlverfahren als geladene Verfahren ausführen. Es müssen mindestens fünf PlanerInnen zum Verfahren eingeladen werden, von diesen fünf muss mindestens ein/-e PlanerIn jünger als 40 Jahre alt sein und mindestens zwei PlanerInnen müssen in Niederösterreich ihren Bürositz haben. Wenn jedoch weniger als drei PlanerInnen ihre Unterlagen einreichen, muss das Verfahren von neuem aufgerollt werden (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2018: S. 5).

Wie bei der Wohnbauförderung für das Eigenheim spielt bei der Wohnbauförderung Wohnungsbau die Energiekennzahl ebenfalls eine wichtige Rolle. So muss als Fördervoraussetzung eine Mindest-Energiekennzahl erreicht sowie auch vom Land Niederösterreich definierte innovative klimarelevante Systeme eingebaut werden. Um die Energieeffizienz nachweisen zu können, verpflichtet sich der/die FörderwerberIn mit der Antragstellung über den Energieverbrauch des Gebäudes in den ersten fünf Jahren nach dem Bezug Buch zu führen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019a).

Die Förderung für den Wohnungsbau wird ebenfalls nach dem 100-Punkte-System berechnet. Die 100 Punkte setzen sich aus der Energiekennzahl also der Basisförderung und weiteren Faktoren der Nachhaltigkeit zusammen. Die dadurch entstandene Punkteanzahl wird anschließend noch mit der Anzahl der Quadratmeter der Nutzfläche multipliziert. Bei der Wohnbauförderung Wohnungsbau ist ein Punkt mit 13,50 € bewertet. Geförderte Wohnungen dürfen jedoch keine größere Fläche als 80 m<sup>2</sup> haben, während bei Reihenhäusern die maximale Wohnfläche 105 m<sup>2</sup> bzw. nach der neuen Rechtslage 110 m<sup>2</sup> ausmachen dürfen (vgl. § 30 NÖ WFRL 2011 bzw. § 30 NÖ WFRL 2019).

Als Zusatzförderung wird beim großvolumigen Wohnungsbau auch das Wohnungseigentum mit bis zu 20 Punkten gefördert. Wie beim Eigenheim kann auch um eine Förderung der Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise angesucht werden, welche mit bis zu 15 Punkten angesetzt ist. Nach der neuen Rechtslage kommt, wie bei der Eigenheimförderung, noch der regionsbezogene Ausgleichsbonus mit bis zu 20 Punkten hinzu (vgl. § 30 NÖ WFRL 2011 bzw. § 30 NÖ WFRL 2019).

Das Darlehen für die Objektförderung der NÖ Wohnbauförderung muss über einen Zeitraum von 31 Jahren zurückgezahlt werden und beginnt ab der Benutzbarkeit des Gebäudes (vgl. § 31 Abs 1 NÖ WFRL 2011 bzw. § 31 Abs 1 NÖ WFRL 2019).

Neu in die NÖ WFRL 2019 aufgenommen wurde die Förderung von Geschäftsräumen und Einrichtungen, die der Gesundheitsvorsorge dienen. So ist es nun möglich, dass Gemeinden und

auch gemeinnützige Bauvereinigungen in geförderte Mehrfamilienhäuser auch Geschäftsräumlichkeiten errichten können. Voraussetzungen für geförderte Geschäftsräume sind die Unterbringung im Erdgeschoss des geförderten Wohnbaus, die Vergabe nur in Miete und der Standort im Ortskern (vgl. § 33 NÖ WFRL 2019).

#### 4.7.1. Begleitetes Wohnen

Die zielgruppenspezifische Förderung Begleitetes Wohnen oder früher Betreutes Wohnen richtet sich an großvolumige Wohnbauten, die Wohneinheiten für Menschen, die durch ihr Alter, Behinderungen oder anderweitig eingeschränkt sind. Durch diese Wohnform soll eine weitestgehend selbstständige Lebensweise erhalten bleiben. Bauträger, die diese Wohnform anbieten, erhalten durch die Wohnbauförderung zusätzlich 40 Punkte. Dafür müssen Vorschriften wie die Barrierefreiheit des Gebäudes und die Errichtung eines Gemeinschaftsraumes und eines Notrufsystems erfüllt werden. Zudem sollte die Fläche der Wohneinheiten zwischen 45 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> betragen, eine zentrale Lage mit Nahversorgern, Dienstleistern und behördlichen Einrichtungen gefunden, die Wohnungen nur in Miete vergeben und die Betreuung durch die Standortgemeinde organisiert werden. Bei dieser zielgruppenspezifischen Förderung ist es nicht möglich, zusätzliche Punkte für Barrierefreiheit oder für Lagequalität zu erhalten (vgl. § 30 Z 3 NÖ WFRL 2011 bzw. § 30 Z 3 NÖ WFRL 2019).

#### 4.7.2. Barrierefreies Wohnen

Nach der neuen Rechtslage wurde mit dem Barrierefreien Wohnen noch eine weitere zielgruppenspezifische Förderung hinzugefügt, für die 25 Punkte zuerkannt werden können. Sie ist in ihren Bestimmungen dem Begleiteten Wohnen ähnlich, es müssen jedoch keine Aufenthaltsräume und keine Betreuung durch die Standortgemeinde gewährleistet werden (vgl. § 30 Z 3 NÖ WFRL 2019).

#### 4.7.3. Junges Wohnen

Eine weitere zielgruppenspezifische Förderung des Landes NÖ ist die des Jungen Wohnens, welche sich an die junge Bevölkerung richtet und diese beim Bezug des ersten eigenen Heims unterstützt. Für die Bauträger ist es möglich, 20 Punkte für die Einhaltung der Voraussetzungen zu erreichen. So dürfen Wohneinheiten für Junges Wohnen maximal 60 m<sup>2</sup> groß sein, zwei Wohneinheiten nicht zusammengelegt werden und der Finanzierungsbeitrag höchstens 4.000 € ausmachen. Die Wohneinheiten dürfen ebenfalls nur in Miete vergeben werden und zwar nur an Personen, die nicht älter als 35 Jahre sind. Außerdem muss die Errichtung des Gebäudes auf

einem Baurechtsgrund (das heißt auf keinem Grundstück, das sich im Eigentum des Bauträgers befindet) erfolgen. Wie beim Begleiteten Wohnen ist auch hier keine Zuerkennung der Zusatzförderung für die Lagequalität möglich (vgl. § 30 Z 3 NÖ WFRL 2011 bzw. § 30 Z 3 NÖ WFRL 2019).

#### 4.8. Wohnungssanierung

Die Förderung zur Wohnungssanierung kann durch juristische Personen bzw. auch durch natürliche Personen für Objekte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> beantragt werden. In den Bereich der Wohnungssanierung fallen sowohl die Sanierung von bereits existierenden Wohnhäusern, als auch der Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten zur Nachverdichtung (vgl. § 1 NÖ WFRL 2011 bzw. § 1 NÖ WFRL 2019).

Einzureichende Unterlagen sind Eigentumsnachweise, Sanierungsentwürfe, Kostenberechnungen und Nutzflächenaufstellungen (vgl. § 35 NÖ WFRL 2011 bzw. § 35 NÖ WFRL 2019).

Die Rahmenbedingungen der Förderung für die Sanierung von Wohnungen erfolgt ähnlich wie bei der Sanierung von Eigenheimen. Es können nicht rückzahlbare Zuschüsse von jährlich maximal 4 % sowie Ausleihungen in der Höhe von 30 % der Sanierungskosten vergeben werden. Belaufen sich die Sanierungskosten auf unter 360 € pro m<sup>2</sup> beträgt die Laufzeit des Zuschusses 10 Jahre, bei Sanierungskosten über 360 € pro m<sup>2</sup> läuft die Objektförderung 10 oder 15 Jahre. Als Obergrenze für die Sanierungskosten werden jedoch 1.000 € pro m<sup>2</sup> angegeben, die Obergrenze der Wohnfläche beträgt 130 m<sup>2</sup> pro Wohnung (vgl. § 36 NÖ WFRL 2011 bzw. § 36 NÖ WFRL 2019).

Die Berechnung der Sanierungsförderung von Wohnungen wird, wie bei der Eigenheimsanierung, ebenfalls anhand des Energieausweises durchgeführt, wobei ein erreichter Punkt mit 1 % der Sanierungskosten bewertet wird. Zu den Punkten durch die Energiekennzahl kommen noch die Punkte für die Förderung der Nachhaltigkeit des Gebäudes hinzu (vgl. § 37 NÖ WFRL 2011 bzw. § 37 NÖ WFRL 2019).

Mit der neuen Rechtslage der NÖ WFRL 2019 wurden die Ankaufsförderung und das Bauherrenmodell eingeführt. Durch die Ankaufsförderungen werden Gemeinden oder gemeinnützige Wohnbauvereinigungen beim Erwerb von renovierungsbedürftigen Objekten im bestehenden Wohnbaugebiet unterstützt (vgl. § 37 Abs 3 NÖ WFRL 2019). Das Bauherrenmodell soll den Einbau von Wohnungen in Nichtwohngebäude unterstützen. Die Vergabe dieser Wohnungen darf anschließend nur in Miete erfolgen (vgl. § 37 Abs 4 NÖ WFRL 2019).

## 4.9. Subjektförderung

Zusätzlich zur objektbezogenen Förderung kann in Niederösterreich bei einer geförderten Wohnung bzw. einem geförderten Eigenheim die Subjektförderung (Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss) durch den/die EigentümerIn oder MieterIn beantragt werden. Voraussetzung ist wieder die Meldung des Hauptwohnsitzes an der geförderten Wohnung, sowie die Obergrenze des maximalen Familieneinkommens (vgl. §§ 38-40 NÖ WFRL 2011 bzw. §§ 38-40 NÖ WFRL 2019). Begünstigte Personen für den Erhalt der Mindestsicherung sind Jungfamilien, Familien mit mindestens drei Kindern, Familien, in welchen ein Familienmitglied Anspruch auf Pflegegeld bzw. eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % hat sowie Familien, in welchen für ein Kind eine erhöhte Familienbeihilfe empfangen wird (vgl. § 41 NÖ WFRL 2011 bzw. § 41 NÖ WFRL 2019).

### 4.9.1. Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe kommt zum Einsatz, wenn die Wohnungen bzw. Eigenheime durch das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und dessen Vorgänger auf Bundes- bzw. Landesebene gefördert wurden. Angewendet wird diese aber grundsätzlich nur bei Gebäuden, für welche die Objektförderung bis 1993 beantragt wurde. Die Höhe der Wohnbeihilfe wird durch den Wohnungsaufwand abzüglich des zumutbaren Wohnungsaufwandes berechnet (vgl. § 46 NÖ WFRL 2011 bzw. § 46 NÖ WFRL 2019). Der Wohnungsaufwand stellt die Annuitäten der Rückzahlung der Förderleistung dar. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt laut NÖ WFRL maximal 4,50 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (vgl. § 43 Abs 4 NÖ WFRL 2011 bzw. § 43 Abs 4 NÖ WFRL 2019). Für den Bezug von Wohnbeihilfe ist auch eine angemessene Wohnnutzfläche festgelegt. Bei zwei Personen darf die Fläche 70 m<sup>2</sup> ausmachen und bei jeder weiteren Person werden 10 m<sup>2</sup> hinzugefügt. Bei höheren Wohnnutzflächen wird die Wohnbeihilfe an die angemessene Wohnnutzfläche angepasst (vgl. § 46 Abs 3 NÖ WFRL 2011 bzw. § 46 Abs 3 NÖ WFRL 2019). Im Anhang der Wohnbauförderungsrichtlinien befindet sich eine Tabelle über den zumutbaren Aufwand zum Wohnen, der nach Anzahl der Personen im Haushalt, der Größe der Wohnfläche und dem jährlichen Familieneinkommen gestaffelt ist. Beim Beispiel eines 2-Personen-Haushalts mit einer 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung und einem jährlichen Familieneinkommen zwischen 21.900,01 € und 22.880,00 € werden monatlich 438,00 € als zumutbarer Aufwand beschrieben. Bei einer 4-köpfigen Familie mit einer 90 m<sup>2</sup> großen Wohnung und einem jährlichen Familieneinkommen zwischen 26.800,01 € und 27.780,00 € würde der monatliche zumutbare Aufwand 670,00 € betragen (vgl. Beilage D NÖ WFRL 2011 bzw. Beilage B NÖ WFRL 2019).

#### 4.9.2. Wohnzuschuss

Beim Wohnzuschuss handelt es sich um eine Subjektförderung, die bei Objekten, die nach dem NÖ WFG 2005 ab dem Jahr 1994 gefördert wurden, beantragt werden kann. Bei Mietverträgen bis zum Juli 2009 war der Wohnzuschuss ein variabler Zuschuss in Höhe von 1 bis 5 % vom förderbaren Betrag. Die Höhe der Förderung hing ebenfalls vom Jahreseinkommen und von der Haushaltsgröße ab, zudem wurde die Summe dadurch bestimmt, ob es sich um die Errichtung eines Eigenheims / Wohnungsbaus oder die Sanierung dieser handelte. Weitere Erhöhungen des Wohnzuschusses sind bei Jungfamilien und bei Familien mit mindestens drei Kindern möglich (vgl. § 47 NÖ WFRL 2011 bzw. § 47 NÖ WFRL 2019).

##### Wohnzuschuss „Modell 2009“

Diese Förderschiene wurde für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnungsbau mit Nutzungsverträgen ab dem 01.07.2009 entworfen. Es werden, wie bei der Wohnungsbeihilfe, die Familiengröße, das Familieneinkommen, die Wohnungsgröße sowie der monatliche Wohnungsaufwand in die Berechnung miteinbezogen. Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ ergibt sich aus dem Wohnungsaufwand abzüglich einer Betriebskostenpauschale von 1,00 € bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand. Der Wohnungsaufwand stellt die Annuitäten der Rückzahlung der Förderleistung dar. Die förderbare Nutzfläche ist gleich wie bei der Wohnbeihilfe, für eine Person beträgt diese 50 m<sup>2</sup>, für zwei Personen 70 m<sup>2</sup>, für jede weitere Person werden 10 m<sup>2</sup> addiert und ab der fünften Person sogar 15 m<sup>2</sup>. Der zumutbare Wohnungsaufwand ist vom Land NÖ nach dem Haushaltseinkommen gestaffelt (vgl. § 47a NÖ WFRL 2011 bzw. § 48 NÖ WFRL 2019).

##### Außerordentlicher Wohnzuschuss

Der außerordentliche Wohnzuschuss wurde mit den NÖ WFRL 2019 eingeführt. Dieser beinhaltet eine Förderung, falls noch weitere Fremdmittel abzubezahlen sind, nachdem die Tilgung der Förderdarlehen beendet wurde. Es kann für bis zu fünf Jahren ein Zuschuss in der Höhe von bis zu 2 € pro m<sup>2</sup> gewährt werden (vgl. § 49 NÖ WFRL 2019).

#### 4.10. Zusatzförderung von Abwanderungsgemeinden

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits beschrieben, wurde mit den NÖ WFRL 2019 die Zusatzförderung für die Errichtung bzw. Sanierung von Wohnungen bzw. Gebäuden in Abwanderungsgemeinden eingeführt. Diese Zusatzförderung wird als regionsbezogener Ausgleichsbonus

bezeichnet und kann bis zu 20 zusätzliche Punkte einbringen. Bei einer Abwanderung von 2,5 %- 4,9 % erhält der/die FörderwerberIn 10 Punkte und bei einer Abwanderung von über 5,0 % sogar 20 Punkte. In der folgenden Tabelle werden die Abwanderungsgemeinden in Niederösterreich dargestellt.

Abbildung 6: Verortung der Abwanderungsgemeinden

(Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2019f, eigene Darstellung)

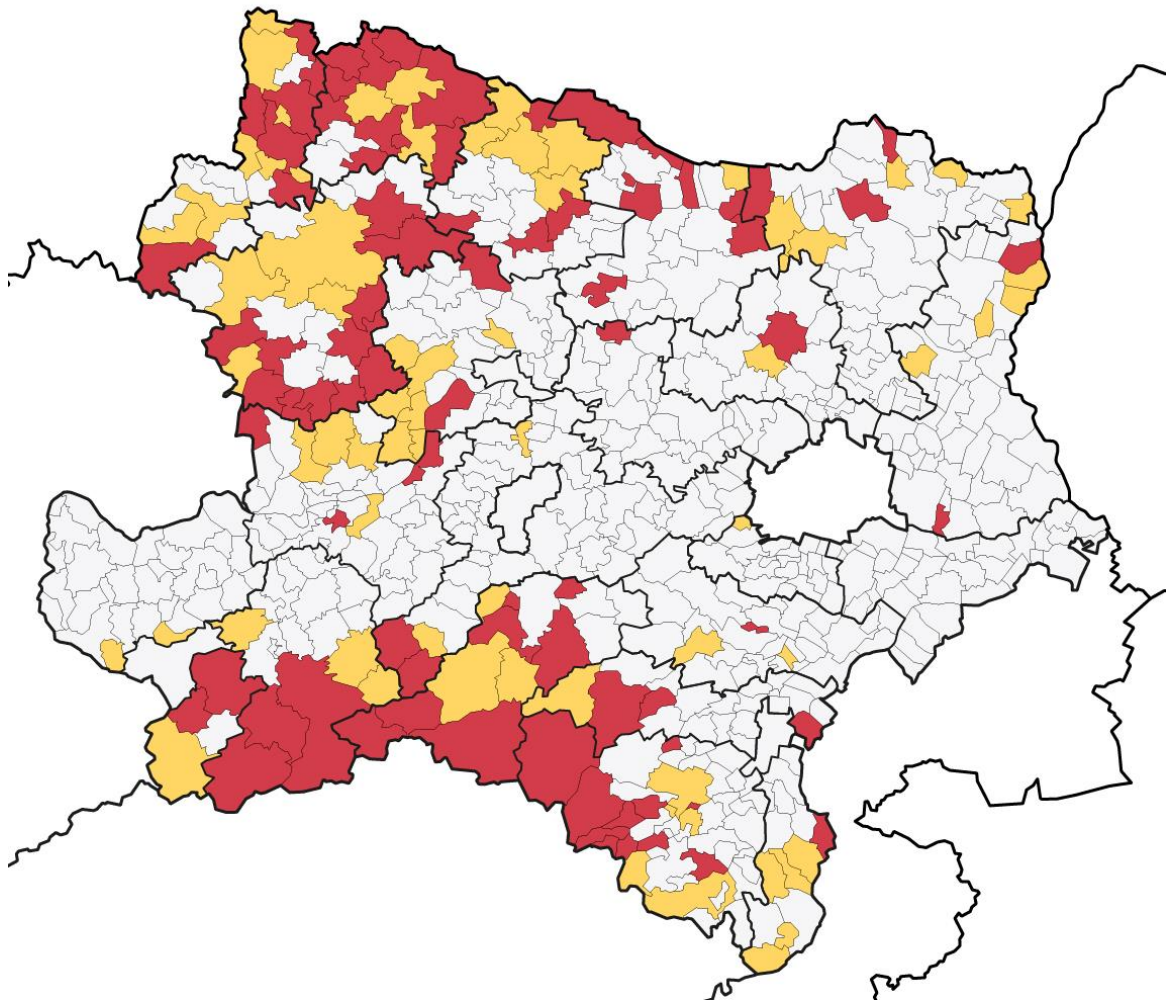


Tabelle 10: Abwanderungsgemeinden in NÖ  
(Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2019f)

#### Legende

Abwanderung von -2,5% bis 4,9%

Abwanderung ab -5,0%



## Mostviertel

Dorfstetten	Grafenbach-Sankt Valentin	Pöggstall	Sonntagberg
Erlauf	Hollenstein an der Ybbs	Puchenstuben	Weiten
Ertl	Lunz am See	Randegg	Ybbsitz
Gaming	Münichreith-Laimbach	Sankt Anton an der Jeßnitz	Zelking-Matzleinsdorf
Göstling an der Ybbs	Opponitz		

## NÖ-Mitte

Aggsbach	Kleinzell	Mühdorf	Schwarzenbach a. d. Pielach
Annaberg	Lilienfeld	Rohrbach an der Gölsen	Spitz
Eschenau	Loich	Rossatz-Arnsdorf	Statzendorf
Frankenfels	Maria Laach am Jauerling	Sankt Aegydt am Neuwalde	Traisen
Großriedenthal	Mitterbach am Erlaufsee	Schönbühel-Aggsbach	Türnitz
Hohenberg			

## Weinviertel

Drösing	Haugsdorf	Ottenthal	Seefeld-Kadolz
Falkenstein	Jedenspeigen	Rabensburg	Staatz
Gnadendorf	Leitzersdorf	Ravelsbach	Stronsdorf
Großharras	Mailberg	Retzbach	Velm-Götzendorf
Groß-Schweinbarth	Nappersdorf-Kammersdorf	Ringelsdorf-Niederabsdorf	Zellerndorf
Hardegg	Niederhollabrunn	Schrattenberg	

## Industrieviertel

Aspangberg-Sankt Peter	Hochneukirchen-Gschaidt	Priggitz	Semmering
Bad Schönau	Hollenthon	Raach am Hochgebirge	Sooß
Breitenstein	Laab im Walde	Reichenau an der Rax	Ternitz
Buchbach	Lichtenegg	Rohr im Gebirge	Trattenbach
Feistritz am Wechsel	Lichtenwörth	Schottwien	Waidmannsfeld
Grünbach am Schneeberg	Mannsdorf an der Donau	Schwarzau im Gebirge	Wiesmath
Günselsdorf	Payerbach	Schwarzenbach	Wimpassing i. Schwarzatale
Gutenstein	Pottenstein		

Waldviertel			
Albrechtsberg a. d. Gr. Krem	Gmünd	Kottes-Purk	Sankt Leonhard a. Hornew
Allentsteig	Groß Gerungs	Langau	Sankt Martin
Altmelon	Großgöttfritz	Lengenfeld	Schönbach
Amaliendorf-Aalfang	Groß-Siegharts	Litschau	Schrems
Arbesbach	Gutenbrunn	Ludweis-Aigen	Sigmundsherberg
Bad Großpertholz	Haugschlag	Martinsberg	Thaya
Bärnkopf	Heidenreichstein	Meiseldorf	Waidhofen an der Thaya
Brand-Nagelberg	Hirschbach	Pfaffenschlag	Waldhausen
Dietmanns	Hoheneich	Pölla	Waldkirchen an der Thaya
Doberberg	Japons	Raabs an der Thaya	Weinzierl am Walde
Drosendorf-Zissersdorf	Karlstein an der Thaya	Reingers	Weitersfeld
Eggern	Kautzen	Röhrenbach	Weitra
Gastern	Kirchberg am Walde	Rosenburg-Mold	Windigsteig
Geras	Kirchschlag	Sallingberg	Zwettl-Niederösterreich

An den Tabellen kann man erkennen, dass mit 18 Gemeinden im Mostviertel die wenigsten Gemeinden den Abwanderungsgemeinden zuzuschreiben sind. Darauf folgen die Hauptregion NÖ-Mitte mit 21 und das Weinviertel mit 23 Abwanderungsgemeinden. Das Industrieviertel kann hingegen schon 30 Abwanderungsgemeinden zählen. Weit abgeschlagen ist jedoch das Waldviertel mit 56 Abwanderungsgemeinden, also ungefähr doppelt so vielen wie in den jeweiligen anderen Hauptregionen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2019f).

#### 4.11. Die NÖ Wohnbauförderung in Zahlen

Wie bereits erwähnt wurde, geht die Anzahl an geförderten Eigenheimen zurück. Im Jahr 2016 wurden bereits etwa 30 % weniger Wohneinheiten gefördert als im Jahr 2012. Die Höhe der Fördersumme bleibt mit ungefähr 45.000 € pro Wohneinheit gleich (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 35).

Tabelle 11: Entwicklung der Förderung zur Eigenheimerrichtung  
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 35)

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl geförderte Wohneinheiten	2 631	2 160	2 016	1 938	1 852
davon Passivhausförderung	299	272	194	120	98
Veränderung zum Vorjahr	-	-17,9%	-6,7%	-3,9%	-4,4%
bewilligte Darlehen in Millionen Euro	119,2	101,8	92,5	87,8	84,2
durchschnittl. Förderung pro Wohneinheit in Euro	45 306	47 130	45 883	45 304	45 464

Im Gegensatz zur Eigenheimförderung, nimmt die Anzahl der Förderungen im großvolumigen Wohnbau zu. Im Jahr 2016 wurden um etwa 8 % mehr Wohneinheiten gefördert als im Jahr 2012. Lediglich vom Jahr 2015 auf das Jahr 2016 ist ein Abwärtstrend zu erkennen (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 37).

Tabelle 12: Entwicklung der Förderung im großvolumigen Wohnbau

(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 37)

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl geförderte Wohneinheiten	3 372	3 441	3 645	3 844	3 632
Veränderung zum Vorjahr	-	2,0%	5,9%	5,5%	-5,5%

Auch bei der Förderung zur Eigenheim- bzw. Wohnungssanierung ist ein Abwärtstrend zu verzeichnen. Die Anzahl der geförderten Eigenheime hat sich vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2016 sogar um die Hälfte reduziert. Der Abwärtstrend bei der Wohnbauförderung wird am Land NÖ einerseits durch die hohen Anforderungen der Wohnbauförderung und andererseits durch das aktuelle Zinsniveau am Kapitalmarkt erklärt (vgl. Interview Frank, 2019).

Tabelle 13: Entwicklung der Förderung zur Eigenheim- und Wohnungssanierung

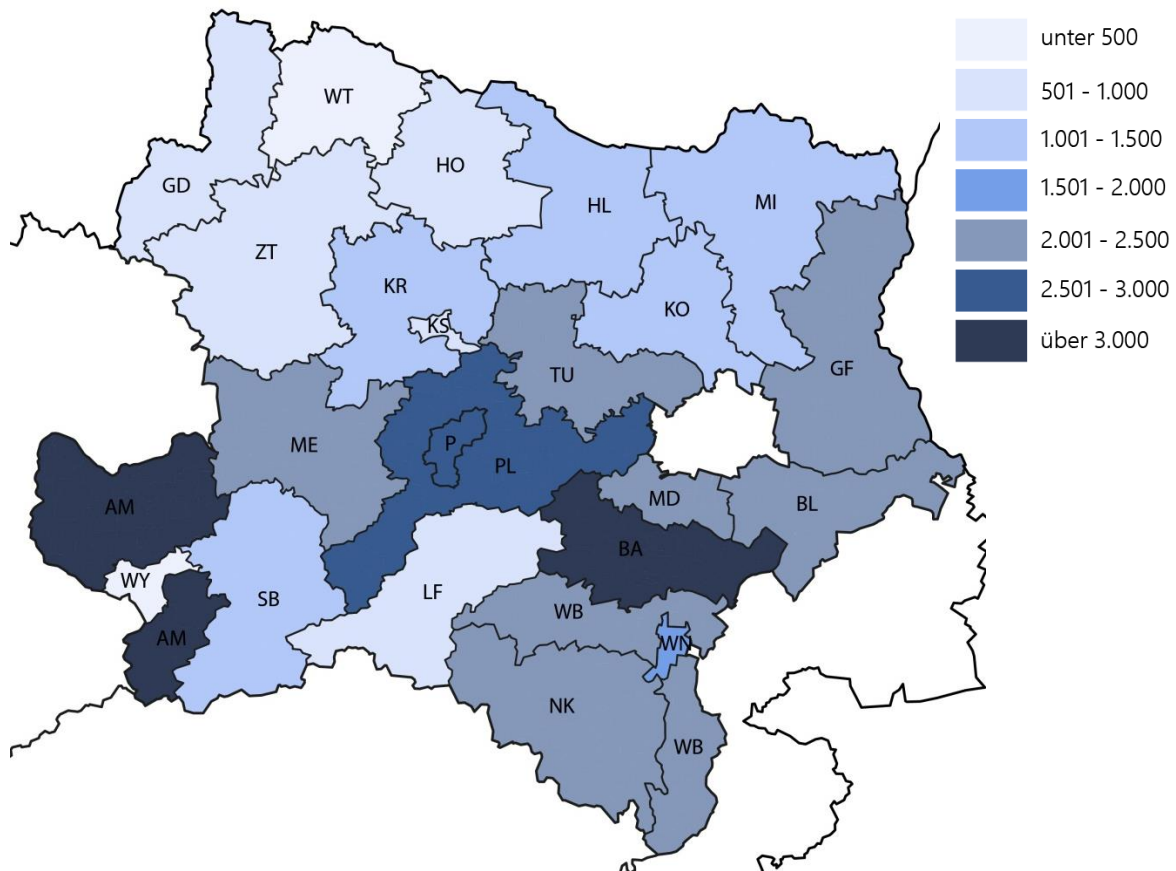
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 38)

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl geförderte Wohneinheiten Eigenheimsanierung	3 460	3 610	2 720	2 430	1 940
Veränderung zum Vorjahr	-	4,3%	-24,7%	-10,7%	-20,2%
Anzahl geförderte Wohneinheiten Wohnungssanierung	3 780	3 070	2 100	2 870	2 710
Veränderung zum Vorjahr	-	-18,8%	-31,6%	36,7%	-5,6%

Gliedert man die Förderfälle von Eigenheimerrichtung, -sanierung, Wohnungsbau und -sanierung der NÖ Wohnbauförderung nach Bezirken lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Förderfälle in den Jahren von 2015 bis 2018 im niederösterreichischen Zentralraum und im Osten am höchsten ist. Mit über 3.000 Förderfällen sind die Bezirke Amstetten und Baden die Spitzenreiter (vgl. Interview Frank, 2019).

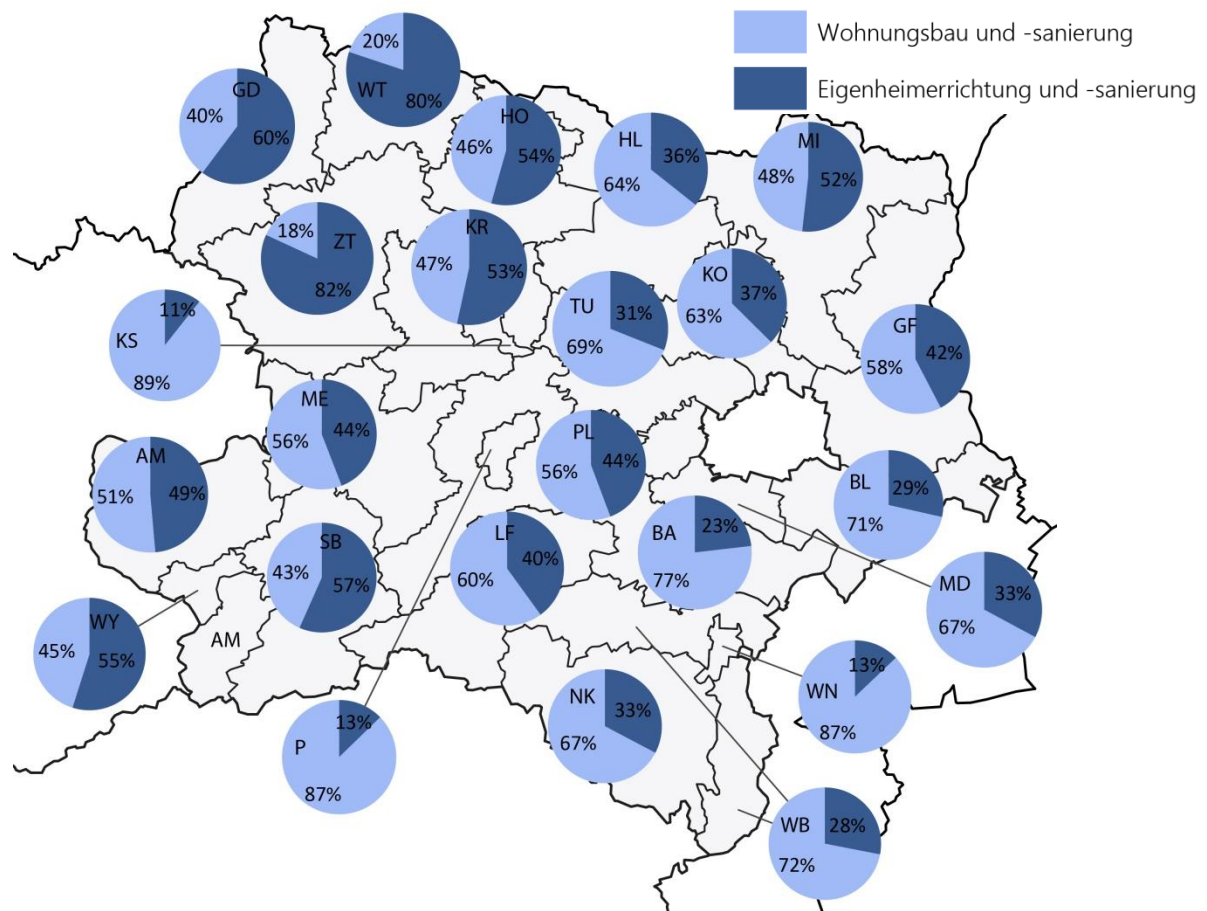
Die Daten zu den einzelnen Bezirken basieren auf einer Statistik der Abteilung für Wohnungsförderung, bei der die Förderungen pro Bezirk in den Jahren von 2015 bis 2018 kumuliert dargestellt sind. Aufgrund dessen können diese Darstellungen nicht mit vorangegangenen Tabellen des Landesrechnungshofes verglichen werden.

Abbildung 7: Geförderte Wohneinheiten im Wohnungsbau und -sanierung sowie in der Eigenheimerrichtung und -sanierung in den Bezirken (2015 bis 2018)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Interview Frank, 2019)



Bei der Verteilung der Förderungen zwischen Eigenheimerrichtung bzw. -sanierung und Wohnungsbau bzw. -sanierung (vgl. Abbildung 8) treten die periphereren Bezirke (Zwettl, Waidhofen an der Thaya, Gmünd, Scheibbs und Waidhofen an der Ybbs) hervor. In diesen Bezirken überwiegt der Anteil der Förderungen für Wohneinheiten in Eigenheimen. Auch in den Bezirken Horn, Krems-Land, und Mistelbach überwiegt der Eigenheim-Anteil dem des Wohnungsbaus. Im restlichen Niederösterreich liegt der Anteil an Förderungen für Wohneinheiten im Wohnungsbau über dem in Eigenheimen. Der Anteil an Förderungen für Wohneinheiten im großvolumigen Wohnbau liegt in Gesamtniederösterreich bei 63 %. Der Bezirk Krems an der Donau liegt hier mit 89 % voran, gefolgt von den Statutarstädten St. Pölten und Wiener Neustadt mit 87 % (vgl. Interview Frank, 2019).

Abbildung 8: Verteilung der Förderung für Wohnungsbau und -sanierung sowie Eigenheimerrichtung und -sanierung (2015 – 2018)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Interview Frank, 2019)



## 4.12. Finanzierung der NÖ Wohnbauförderung

Die Wohnungsförderung stellt mit etwa 23 % der gesamten Förderausgaben im Jahr 2016 eine der wichtigsten Förderschienen des Landes dar. Mit diesen 437,8 Millionen € an Förderungen konnte das Land NÖ im Jahr 2016 den Bau von 5.484 und die Sanierung von 4.650 Wohneinheiten gewährleisten. Zudem wurden förderungswürdige Personen durch Subjektförderungen in der Höhe von 52,0 Millionen € unterstützt (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 2).

In den Jahren von 2012 bis 2016 bewegte sich der Anteil der Wohnungsförderung an den gesamten Förderausgaben des Landes zwischen 23 % und 28 %. Die nominellen Förderausgaben für die Wohnungsförderung nehmen seit dem Jahr 2014 leicht ab (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 20).

Tabelle 14: Anteil der NÖ Wohnungsförderung an den gesamten Förderausgaben, in Millionen €  
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 20)

	2012	2013	2014	2015	2016
Förderausgaben des Landes NÖ gesamt	1 778	1 819	1 913	1 951	1 877
davon Ausgaben für die Wohnungsförderung	494	472	537	476	438
<b>Anteil der Wohnungsförderung in %</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>28%</b>	<b>24%</b>	<b>23%</b>

Der Trend der Abnahme der Förderausgaben für die Wohnbauförderung zeigt sich auch in den Ausgaben für die Objektförderung, die ebenfalls kontinuierlich zurückgeht. Die Ausgaben für die Subjektförderungen stagnieren bei rund 50 Millionen € jährlich. Die sonstigen Ausgaben in der Höhe von etwa 4 Millionen € setzen sich aus den Ausgaben für die Wohnbauforschung, Beratungskosten und Sachkosten, wie zum Beispiel für Magazine, zusammen. Die Zunahme der Ausgaben für die Wohnbauförderung im Jahr 2014 wird durch die niedrige Zinslage und auch durch den Umstieg auf das Haftungsmodell im großvolumigen Wohnbau erklärt (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 21).

Tabelle 15: Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbauförderung, in Millionen €  
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 21)

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Ausgaben der Wohnbauförderung</b>	<b>494</b>	<b>472</b>	<b>537</b>	<b>476</b>	<b>438</b>
davon Objektförderungen	432	413	479	425	382
davon Subjektförderungen	58	55	54	47	52
davon sonstige Ausgaben	4	4	4	4	4
<b>Änderung gesamt zum Vorjahr in %</b>		<b>-4%</b>	<b>14%</b>	<b>-11%</b>	<b>-8%</b>

Bei der Betrachtung der Tabelle 16 zeigt sich, dass die Entwicklung der Eigenheimförderung eine konstante negative Tendenz aufweist, während das Investitionsvolumen im Wohnbau mit einigen Schwankungen einigermaßen gleich bleibt. Insgesamt macht das Investitionsvolumen der Wohnbauförderung in Niederösterreich zwischen 1,76 und 1,57 Milliarden € aus (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 46).

Tabelle 16: Investitionsvolumen der Wohnbauförderung  
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 46)

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Eigenheimerrichtung</b>					
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	2 631	2 160	2 016	1 938	1 852
Investitionsvolumen für die Errichtung	€ 779 000 000	€ 671 000 000	€ 644 000 000	€ 651 000 000	€ 633 000 000
<b>Eigenheimsanierung</b>					
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	3 455	3 609	2 715	2 434	1 938
Investitionsvolumen für die Sanierung	€ 217 000 000	€ 231 000 000	€ 194 000 000	€ 186 000 000	€ 172 000 000
<b>Investitionsvolumen bei Eigenheimen</b>	<b>€ 996 000 000</b>	<b>€ 902 000 000</b>	<b>€ 838 000 000</b>	<b>€ 837 000 000</b>	<b>€ 805 000 000</b>
<b>Wohnbauerrichtung</b>					
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	3 372	3 441	3 645	3 844	3 632
Investitionsvolumen für die Errichtung	€ 583 000 000	€ 598 000 000	€ 629 000 000	€ 673 000 000	€ 646 000 000
<b>Wohnungssanierung</b>					
Anzahl der geförderten Wohneinheiten	3 780	3 070	2 100	2 866	2 713
Investitionsvolumen für die Sanierung	€ 180 000 000	€ 176 000 000	€ 105 000 000	€ 155 000 000	€ 139 000 000
<b>Investitionsvolumen im Wohnbau</b>	<b>€ 763 000 000</b>	<b>€ 774 000 000</b>	<b>€ 734 000 000</b>	<b>€ 828 000 000</b>	<b>€ 785 000 000</b>
<b>Gesamtes Investitionsvolumen</b>	<b>€ 1 759 000 000</b>	<b>€ 1 676 000 000</b>	<b>€ 1 572 000 000</b>	<b>€ 1 665 000 000</b>	<b>€ 1 590 000 000</b>

Die Deckung der Ausgaben der NÖ Wohnbauförderung wird durch Rückflüsse aus bereits zuerkannten Darlehen, durch die Ertragsanteile des Finanzausgleichs, durch Mittel von Bundesfonds (Wohnhaus-, Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds und Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds) sowie durch das Zugreifen auf Rücklagen gewährleistet. Der Wohnbauförderungsbeitrag, der gemeinsam mit den Sozialversicherungsbeiträgen eingehoben wird, kommt über die Ertragsanteile den Ländern zu Gute. Wie in Tabelle 17 ersichtlich ist, nehmen die Einnahmen über den Wohnungsförderungsbeitrag und die Ertragsanteile kontinuierlich zu. Da keine Zweckgebundenheit mehr herrscht, werden die Ertragsanteile in der finanziellen Gebarung des Landes nicht mehr direkt zur Wohnbauförderung verrechnet (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 22).

Tabelle 17: Entwicklung des Wohnbauförderungsbeitrags und der Ertragsanteile des Landes NÖ, in Millionen €

(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 22)

Wohnungsförderungsbeitrag und Ertragsanteile NÖ	2012	2013	2014	2015	2016
	130	136	139	143	148

Mit 01. Jänner 2018 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in die Aufgaben der Länder übertragen, wobei eine Freiheit der Länder hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes eingeführt wurde. Der niederösterreichische Landtag hat sich aber dazu entschieden, die bisherige Regelung der Höhe der Abgabe zu belassen (vgl. BMF, 2016: S. 2).

Tabelle 18: Einnahmen der Wohnbauförderung laut dem Rechnungsabschluss, in Millionen €  
(Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 23)

	2012	2013	2014	2015	2016
Tilgung von Darlehen	17,9	23,0	7,6	9,5	13,3
Zinsen von Darlehen	2,4	4,7	7,0	8,4	10,6
Transfer von Bundesfonds	3,1	0,4	0,3	0,3	1,6
Transfer vom NÖ Wohnbauförderungsfonds	20,8	20,0	-	-	-
Rücklagenentnahmen /-auflösung	73,2	20,9	75,1	-	-
Nachträgliche Einnahmen	20,0	10,0	-	-	-
Sonstige Einnahmen	2,5	1,3	0,5	-	-
<b>Einnahmen für Wohnungsförderung</b>	<b>139,9</b>	<b>80,3</b>	<b>90,5</b>	<b>18,2</b>	<b>25,5</b>

Im Jahr 2012 und 2014 kam der größte Anteil der Einnahmen für die Wohnungsförderung aus der Entnahme bzw. Auflösung von Rücklagen. Mit dem Jahr 2014 wurden die Rücklagen jedoch gänzlich aufgelöst. Bis auf solche außerordentlichen Posten macht der Hauptteil der Einnahmen die Tilgung sowie die Zinsen von Darlehen aus. Unter den Transfer von Bundesfonds sind der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds sowie der Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds repräsentiert. Als nachträgliche Einnahmen werden in dieser Tabelle Anweisungen der Abteilung Finanzen F1, welche Abrechnungen von verwerteten Wohnungsförderungsdarlehen darstellen, verstanden. Die sonstigen Einnahmen setzen sich laut Landesrechnungshof aus Schuldabschreibungen und aus bereits ausgelaufenen Aktionen des Bundes und Landes zusammen (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 23f.).

Zusätzlich dazu wurde vom Finanzausgleich für die Jahre 2016, 2017 und 2018 eine Summe von etwa 30,3 Millionen € durch den Sonder-Zweckzuschuss des Bundes an das Land NÖ zugewiesen. Der Betrag wurde auf die drei Jahre folgend aufgeteilt: 11,4 Millionen € für das Jahr 2016, 10,5 Millionen € für das Jahr 2017 und 8,4 Millionen € für das Jahr 2018 (vgl. Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 24).

#### 4.13. Zusammenfassung

Die Wohnbauförderung wurde im Laufe der Zeit immer weiterentwickelt und den aktuellen Herausforderungen angepasst. So bringt auch die neue Rechtslage seit Oktober 2019 zeitgemäße Änderungen, vor allem auch bezüglich der Familienförderung und der Lagequalität, mit sich. Folgende Tabelle stellt die wichtigsten Unterschiede bzw. Neuerungen nochmals zusammenfassend dar.



Tabelle 19: Unterschiede der NÖ WFRL 2011 und NÖ WFRL 2019  
(Quelle: Eigene Darstellung)

WOHNBAUFÖRDERUNG ALT	WOHNBAUFÖRDERUNG NEU
<b>Eigenheimförderung</b>	
<b>Einkommengrenzen:</b> eine Person bis 40.000 € zwei Personen bis 65.000 €	eine Person bis 45.000 € zwei Personen bis 70.000 €
<b>Punktwert:</b> 1 Punkt = 300 €	1 Punkt = 300 € bei Eigenheimerrichtung 1 Punkt = 200 € beim Kauf einer Eigentumswohnung
<b>Lagequalität:</b>  15 Punkte für Bauvorhaben in geschlossener Bauweise, in einer Zentrumszone, im Bauland-Kerngebiet oder für Nachverdichtung  5 Punkte für Bauvorhaben in gekuppelter Bauweise oder als Doppel- bzw. Reihenhaus	20 Punkte für Ortskernbelebung - Bauvorhaben im Ortskern, Zentrumszone, Bauland-Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %)  10 Punkte für Ortskernbelebung - Bauvorhaben im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland-Kerngebiet  10 Punkte für regionsbezogenen Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5% - 4,9%  20 Punkte für regionsbezogenen Ausgleichsbonus - Abwanderung von $\geq 5,0\%$
<b>Familienförderung:</b>  8.000 € für das erste zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind  10.000 € für das zweite Kind  12.000 € ab dem dritten Kind  7.500 € bei Minderung Erwerbsfähigkeit von mind. 55% od beim Anspruch auf Pflegegeld der Stufe II  5.000 € für Jungfamilien	für jedes zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind 10.000 €     10.000 € bei Minderung Erwerbsfähigkeit von mind. 55% od beim Anspruch auf Pflegegeld der Stufe II  10.000 € Jungfamilien
<b>Eigenheimsanierung</b>	
<b>Berechnung der Höhe der Förderung:</b> angelehnt an den Energieausweis	Trennung in Sanierung mit/ohne Energieausweis
<b>Lagequalität:</b> 35 Punkte für Denkmalschutz 15 Punkte für Nachverdichtung	30 Punkte für Denkmalschutz 55 Punkte für Lagequalität
<b>Obergrenze für die Förderung der Sanierungskosten:</b>	
500 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	600 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche

WOHNBAUFÖRDERUNG ALT	WOHNBAUFÖRDERUNG NEU
<b>Wohnungsbau</b>	
<b>Lagequalität:</b> 15 Punkte für Lagequalität, Infrastruktur, Bebauungsweise 20 Punkte für Wohnungseigentum	15 Punkte für Lagequalität, Infrastruktur, Bebauungsweise 20 Punkte für Wohnungseigentum 20 Punkte regionsbezogener Ausgleichsbonus
<b>Zielgruppenspezifische Förderungen:</b> Bezeichnung "betreutes Wohnen"	Bezeichnung "begleitetes Wohnen" neue zielgruppenspezifische Förderung: 25 Punkte für barrierefreies Wohnen
<b>Wohnungssanierung</b>	
	<b>Bauherrenmodell</b> unterstützt Einbau von Wohnungen in Nichtwohngebäude <b>Ankaufsförderung</b> unterstützt Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen beim Erwerb von renovierungsbedürftigen Objekten im Bestand
<b>Subjektförderung</b>	
	<b>Außerordentlicher Wohnzuschuss</b> falls noch weitere Fremdmittel abzubezahlen sind, nachdem die Tilgung der Förderdarlehen beendet wurde

Die Förderung setzt sich sowohl beim Eigenheim- oder beim Wohnungsbau als auch bei der Eigenheim- bzw. Wohnungssanierung in Punkte der Nachhaltigkeit und Punkte, die durch den Energieausweis zu Stande kommen, zusammen. Zusätzlich dazu gibt es die raumplanerisch relevanten Punkte zur Lagequalität. Bei der Eigenheimförderung ab Oktober 2019 können mit diesen Punkten bis zu 12.000 € für Eigenheime und 8.000 € für Eigentumswohnungen zuerkannt werden. Die Punkte werden einerseits durch die Ortskernbelebung, also durch die Errichtung von Gebäuden im Ortskern, in den im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Zentrumszonen oder im Bauland-Kerngebiet und andererseits durch den regionsbezogenen Ausgleichsbonus, der bei einer Abwanderung ab 2,5 % zu tragen kommt, vergeben. Im Vergleich zur Wohnbauförderung ALT, bei der maximal 4.500 € als Bonus für die Lagequalität zuerkannt wurden, hat hier eine deutliche Verbesserung der Förderung stattgefunden.

Aufgrund der rücklaufenden Anzahl an geförderten Wohneinheiten im Eigenheimbereich und bei den Eigenheim- und Wohnungssanierungen gehen diese positiven Ansätze, welche sowohl auf die Lenkung der Siedlungsentwicklung als auch auf die Forcierung der Nachhaltigkeit bei der Bauweise der Gebäude abzielen, teilweise verloren.

## 5. Beispiele für nachhaltige Bebauungsstrukturen

### 5.1. Beispiele von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Der gemeinnützige Wohnbau spielt in Niederösterreich eine wichtige Rolle, in 515 von 573 Gemeinden wird gemeinnütziger Wohnbau betrieben (vgl. Interview Damberger, 2019). Der gemeinnützige Wohnbau wird durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) gewährleistet. Wie aus dem Begriff an sich schon hervorgeht, haben GBV zum Ziel, der Gemeinschaft mit dem Bau, der Sanierung und dem Verwalten von Gebäuden zu dienen. Im Gegensatz zu gewerblichen Wirtschaftsunternehmen, welche auf eine Gewinnmaximierung abzielen, dürfen GBV nur beschränkt Überschüsse lukrieren. Dies ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), welchem die GBV unterliegen, verankert. Demnach müssen die Gewinne der GBV wieder in Wohnbaumaßnahmen fließen. Die GBV müssen gemäß dem WGG Mitglieder in einem bundesweiten Revisionsverband sein, der auch die Prüfung der Bestimmungen des WGG innehat (vgl. § 5 Abs 1 WGG). Im Jahr 2017 gab es 285 Mitglieder im österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Seit den 1970er Jahren ist die Anzahl jedoch um etwa ein Drittel zurückgegangen. In Wien haben mit 57 Mitgliedern die meisten GBV ihren Unternehmenssitz. Darauf folgen Niederösterreich mit 31 und Oberösterreich und die Steiermark mit jeweils 27 GBV (vgl. gbv, 2019).

Tabelle 20: Mitglieder des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen nach Unternehmenssitz und Rechtsform

(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 32.03)

	Genossenschaften	GmbH	AG	Vereine	insgesamt
Burgenland	2	2	-	-	4
Kärnten	5	8	-	-	13
Niederösterreich	15	14	2	-	31
Oberösterreich	15	11	1	-	27
Salzburg	5	5	-	-	10
Steiermark	17	10	-	-	27
Tirol	4	8	1	-	13
Vorarlberg	1	2	-	-	3
Wien	34	17	6	-	57
<b>Österreich 2017</b>	<b>98</b>	<b>77</b>	<b>10</b>	-	<b>185</b>
2010	99	84	10	-	193
2000	105	88	10	-	203
1990	116	97	6	-	219
1980	136	107	6	3	252
1970	179	106	5	1	291

Die Organisation von gemeinnützigen Bauvereinigungen kann in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) aufgebaut sein. Wie an der Tabelle 20 erkennbar ist, hält sich in Gesamtösterreich die Waage zwischen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften (vgl. gbv, 2019).

Wenn man den gesamten Wohnungsbestand in Österreich mit den von GBV verwalteten Wohnungen vergleicht, wird ersichtlich, dass für die Jahre 2010 und 2011 der Anteil der von GBV verwalteten Wohnungen etwa 25 % der gesamten in Österreich bestehenden Wohnungen beträgt. Seit der Aufzeichnung des Wohnungsbestandes ist nicht nur die Anzahl der Wohnungen gestiegen, sondern auch der Anteil der von GBV verwalteten Wohnungen. So betrug der Anteil in den Jahren 1970 bzw. 1971 nur 13 % (vgl. Statistik Austria, 2018: Abb. 32.04 und Statistik Austria, 2019b).

Tabelle 21: Wohnungsbestand von GBVs 1951 bis 2011 nach Bundesländern  
(Quelle: Statistik Austria, 2019b)

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Burgenland	72 592	76 205	85 195	99 956	110 920	126 269	147 376
Kärnten	127 224	127 281	160 698	189 603	223 267	260 541	301 096
Niederösterreich	443 733	450 735	515 945	591 164	648 471	738 235	852 574
Oberösterreich	312 315	324 923	383 483	451 122	513 150	604 299	699 956
Salzburg	96 452	96 384	129 693	168 971	200 860	238 480	282 847
Steiermark	304 824	318 270	372 028	425 076	469 527	532 470	616 801
Tirol	113 650	121 072	160 196	203 761	249 774	303 632	375 583
Vorarlberg	52 986	58 034	77 292	101 209	124 211	148 591	181 335
Wien	614 225	675 774	781 518	821 174	853 091	910 745	983 840
<b>Österreich</b>	<b>2 138 001</b>	<b>2 249 678</b>	<b>2 666 048</b>	<b>3 052 036</b>	<b>3 393 271</b>	<b>3 863 262</b>	<b>4 441 408</b>

Im Jahr 2017 wurden 1.327.600 Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet. Den größten Anteil an verwalteten Wohnungen haben GBV mit Unternehmenssitz in Wien mit 29 % der insgesamt verwalteten Wohnungen, gefolgt von denen mit dem Sitz in Oberösterreich (19 %), Niederösterreich (13 %) und in der Steiermark (13 %). Dabei muss angemerkt werden, dass sich die verwalteten Wohnungen nicht nur in dem Bundesland, in dem die GBV ihren Sitz haben, befinden (vgl. Statistik Austria, 2018: Abb. 32.04).

Tabelle 22: Von den Mitgliedervereinigungen verwaltete Wohnungen und sonstige Einheiten 1970 bis 2017 nach Unternehmenssitz und Rechtsform der Vereinigungen

(Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 32.04)

	Genossenschaften	GmbH / AG / Vereine	insgesamt	Anteil in %
Burgenland	33 700	6 200	<b>39 900</b>	<b>3%</b>
Kärnten	31 200	37 200	<b>68 400</b>	<b>5%</b>
Niederösterreich	80 000	93 700	<b>173 700</b>	<b>13%</b>
Oberösterreich	116 400	134 900	<b>251 300</b>	<b>19%</b>
Salzburg	35 500	70 500	<b>106 000</b>	<b>8%</b>
Steiermark	90 900	77 500	<b>168 400</b>	<b>13%</b>
Tirol	15 200	84 400	<b>99 600</b>	<b>8%</b>
Vorarlberg	11 000	27 200	<b>38 200</b>	<b>3%</b>
Wien	179 700	202 600	<b>382 300</b>	<b>29%</b>
<b>Österreich 2017</b>	<b>593 500</b>	<b>734 100</b>	<b>1 327 600</b>	<b>100%</b>
2016	584 500	718 200	<b>1 302 700</b>	
2010	512 000	633 900	<b>1 145 900</b>	
2000	410 800	598 100	<b>1 008 900</b>	
1990	298 800	437 800	<b>736 600</b>	
1980	234 100	328 100	<b>562 200</b>	
1970	151 300	196 600	<b>347 900</b>	

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind einerseits die wichtigsten Akteure in der Beschaffung von qualitativem und leistbarem Wohnbau. Andererseits spielen sie auch eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß der NÖ Wohnbauförderung. Aufgrund dessen werden im Rahmen dieser Arbeit Beispiele von Projekten gemeinnütziger Bauvereinigungen, welche als nachhaltig in Bezug auf deren Implementierung in bestehende Ortschaften bezeichnet werden können, analysiert. Die Projekte wurden nach den Kategorien „Sanierungen“, „großvolumiger Wohnbau“ und „verdichteter Flachbau“ ausgewählt:

Großvolumiger Wohnbau:

- Obersulz Ortskern
- Schwechat Brauhausstraße
- Theresienfeld Betreubares Wohnen
- Theresienfeld Hauptplatz
- Theresienfeld Tonpfeifengasse
- Weitra Bergzeile

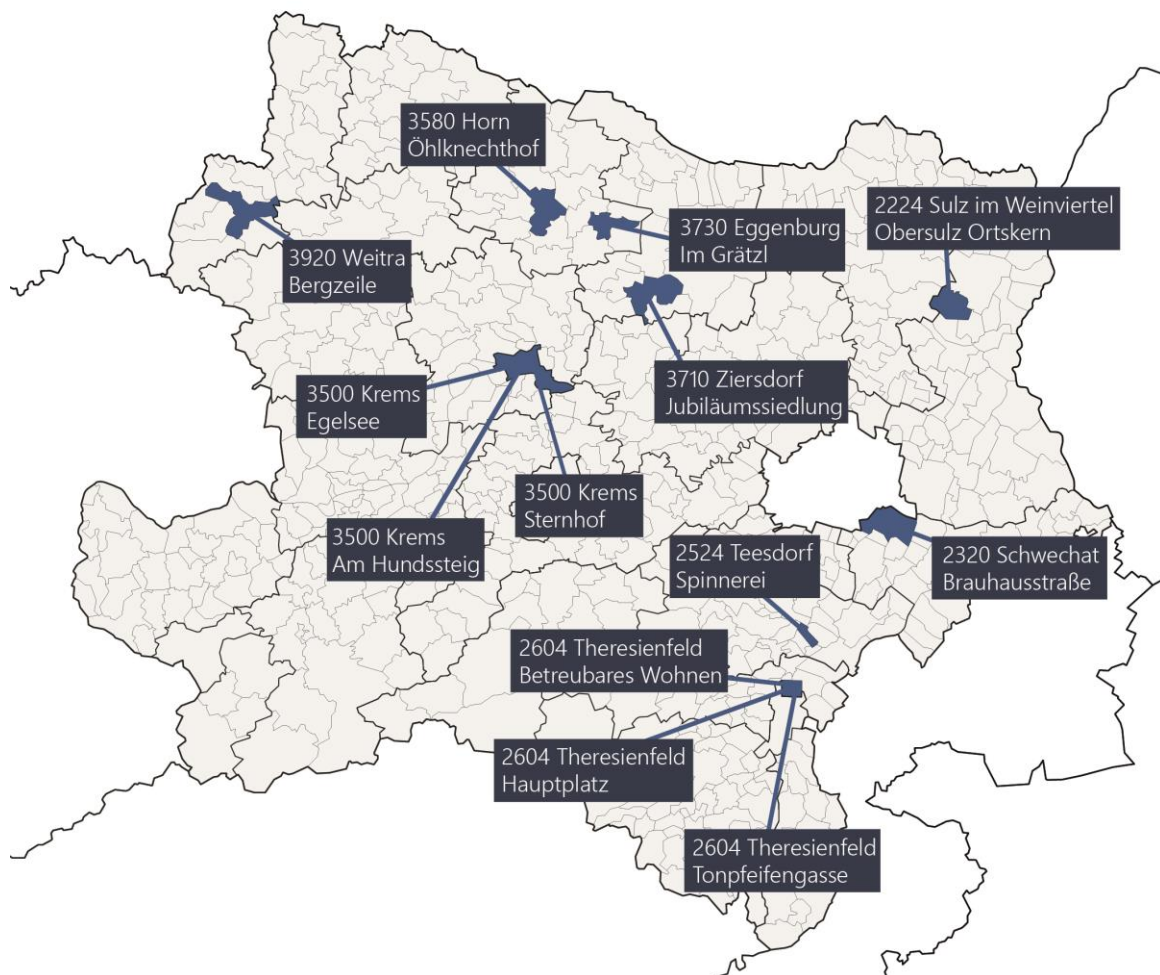
Sanierungen:

- Eggenburg Im Grätzl
- Horn Öhlnknechtshof
- Krems Sternhof
- Teesdorf Spinnerei

- Verdichteter - Krems Am Hundssteig  
Flachbau: - Krems Egelsee  
- Ziersdorf Jubiläumssiedlung

Bei der Auswahl der Beispielprojekte wurde versucht die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Regionen in Niederösterreich zu berücksichtigen. Die Verortung dieser zeigt, dass sowohl Projekte aus dem urbanen Kontext als auch aus ländlicheren Regionen gewählt wurden. Die ausgewählten Projekte wurden größtenteils in den Interviews von den GBV angesprochen und in weiterer Folge für die Arbeit besichtigt und analysiert.

Abbildung 9: Verortung der ausgewählten Projekte  
(Quelle: Eigene Darstellung)



### 5.1.1. Großvolumiger Wohnbau

#### Obersulz Ortskern

Obersulz ist der Hauptort der 1.198 einwohnerstarken Marktgemeinde Sulz im Weinviertel (vgl. Statistik Austria, 2020). Die Gemeinde liegt im Norden des Bezirkes Gänserndorf, in etwa 5 km Entfernung zur Autobahn A5. Mit dem Auto erreicht man die nächst größeren Zentren Mistelbach in 14 Minuten und Gänserndorf in 25 Minuten, Wien erreicht man in rund 45 Minuten (vgl. Google Maps, 2020). Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht über Regionalbusse nach Wien Floridsdorf, Wolkersdorf, Gänserndorf und Mistelbach (vgl. VOR, 2020).

Tabelle 23: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Obersulz (Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Sommer 2018
Fertigstellung	voraussichtlich 2021
Wohneinheiten	21
Grundstücksgröße	3.031 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 69 WE / ha
Belagszahl	2,32
BewohnerInnen	49
EW pro ha	rund 162 EW / ha

Die geplante Wohnhausanlage beherbergt im Erdgeschoss eine Ordination, Räumlichkeiten für die Mutterberatung, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, einen Müllraum, einen Trockenraum, Kellerabteile sowie eine Tiefgarage mit einem Stellplatz pro Wohneinheit. Auf den drei darüber liegenden Geschossen verteilen sich 21 Wohneinheiten mit 53 m<sup>2</sup> bis 94 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Weiters verfügt die Anlage über einen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. In der Anlage finden sich 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, welche alle mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet sind (vgl. WAV, 2019).

Abbildung 10: Wohnhausanlage in Obersulz (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020)

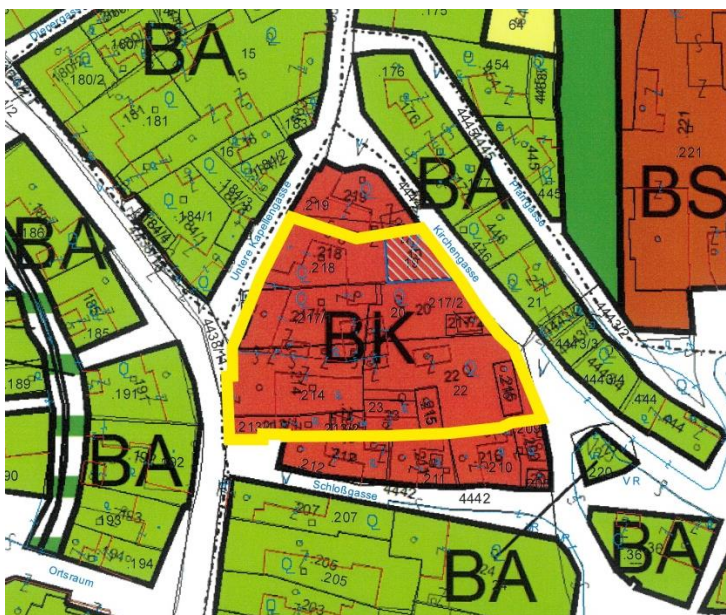


Das gegenständliche Projekt befindet sich im Ortskern von Obersulz, unweit eines Arztes (15 m), einer Bank (140 m), eines Nahversorgers (160 m), der Volksschule (200 m) und des Gemeindeamtes (220 m) (vgl. Google Maps, 2020). Die Wohnhausanlage soll sich in geschlossener Bauweise an die bestehende Ortsstruktur anpassen. Das Grundstück des Projektes und die direkt anschließenden Nachbargrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet inne. Die umliegenden Parzellen sind hauptsächlich als Bauland Agrargebiet festgelegt.

Abbildung 11: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 12: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:2.000  
(Quelle: Marktgemeinde Sulz im Weinviertel, 2020)





Schwechat Brauhausstraße

Schwechat liegt direkt angrenzend an die Stadt Wien, im Westen des Bezirks Bruck an der Leitha. Die Stadtgemeinde zählte im Jahr 2019 18.564 EinwohnerInnen und ist verkehrstechnisch gut angebunden, sowohl an das hochrangige Straßennetz (Autobahn A4 und Schnellstraße S1), als auch an den öffentlichen Verkehr (vgl. Statistik Austria, 2020). Durch die Schnellbahnverbindung S7 und Regionalzüge gelangt man in nur 15 Minuten in die Bundeshauptstadt Wien. Die Züge verkehren etwa jede Viertelstunde ab dem Bahnhof Schwechat (vgl. ÖBB, 2020). Die Bezirksstadt Bruck an der Leitha kann, wie auch Mödling und weitere Orte im südöstlichen Wiener Umland, über Regionalbusse erreicht werden (vgl. VOR, 2020).

Tabelle 24: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Schwechat (Quelle: Wien-Süd, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Phase 1: Sommer 2017
	Phase 2: Frühling 2018
Fertigstellung	Phase 1: Sommer 2019
	Phase 2: Sommer 2020
Wohneinheiten	219
Grundstücksgröße	9.874 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 222 WE / ha
Belagszahl	2,07
BewohnerInnen	453
EW pro ha	rund 459 EW / ha

Die Wohnhausanlage Brauhausstraße wird in zwei Bauphasen errichtet und umfasst insgesamt 219 Wohneinheiten, die sich auf fünf Stiegen mit jeweils fünf Geschossen verteilen. Weiters beherbergt die Wohnhausanlage einen Kindergarten, Räumlichkeiten für Geschäftslokale, eine Tiefgarage mit 345 PKW-Abstellplätzen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie ein Kellerabteil pro Wohneinheit. Die Wohneinheiten haben eine Wohnnutzfläche zwischen 54 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup> (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) und verfügen jeweils über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Eigengarten. Die Wohnhausanlage ist mit einem großzügigen Freiraum, mit einem Kinderspielplatz sowie überwiegend begrünten Flachdächern ausgestattet. Außerdem ist für die BewohnerInnen ein Dachpool und ein Fitnessraum geplant (vgl. Wien-Süd, 2019).

Abbildung 13: Wohnhausanlage in Schwechat Brauhausstraße (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020)



Das ggst. Projekt ist in zentraler Stadtlage zu finden, in der Umgebung befinden sich mehrere Ärzte, das Einkaufszentrum Schwechat (200 m), ein Freizeitzentrum mit Hallenbad, Freibad und Eislaufplatz (220 m) und das Rathaus (400 m). Der rund 1 km entfernte Bahnhof Schwechat ist in etwa 15 Minuten Gehzeit zu erreichen (vgl. Google Maps, 2020). Das Grundstück des Projektes und die nordöstlich anschließenden Nachbargrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet inne. Die umliegenden Parzellen sind hauptsächlich als Bauland Wohngebiet gewidmet.

Abbildung 14: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)

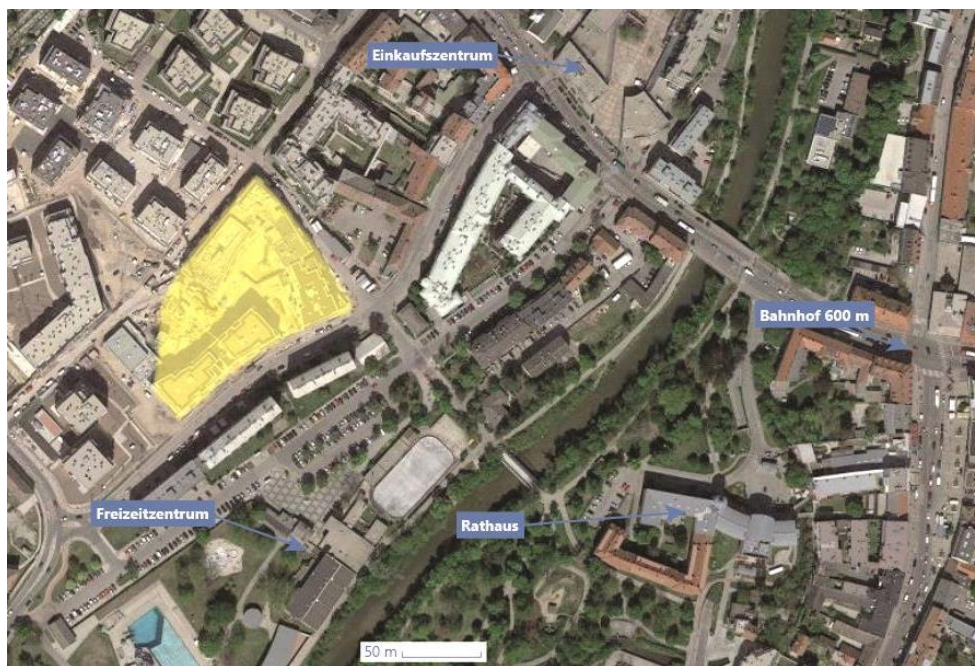
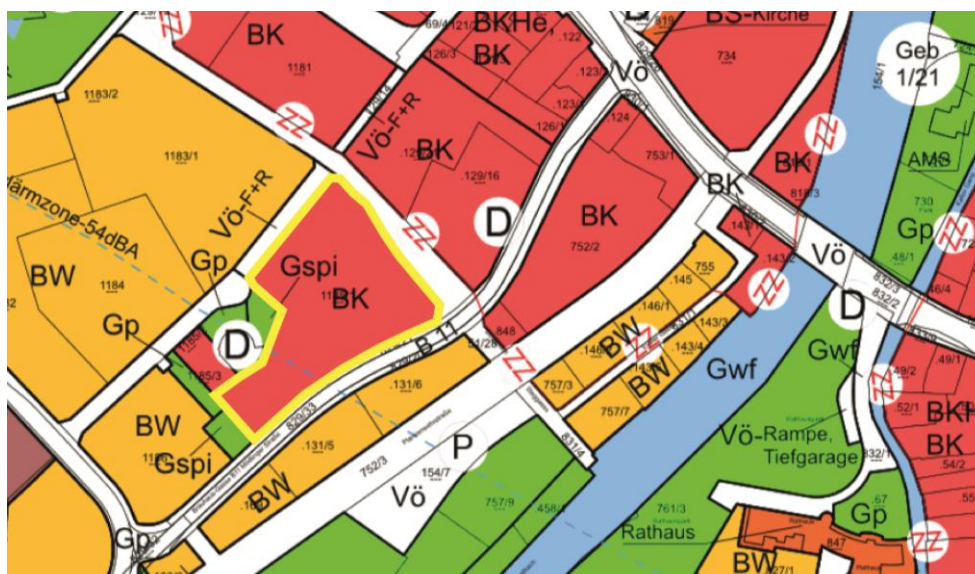


Abbildung 15: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:4.500  
(Quelle: Stadtgemeinde Schwechat, 2020)



## Theresienfeld Betreubares Wohnen

Theresienfeld liegt südlich von Wien im Bezirk Wiener Neustadt-Land. Die Marktgemeinde ist seit längerer Zeit mit einem starken Bevölkerungswachstum konfrontiert. So hat die Bevölkerung von Theresienfeld seit dem Jahr 1991 um 54 % zugenommen, im Jahr 2019 wurden in Theresienfeld 3.631 EinwohnerInnen gezählt (vgl. Statistik Austria, 2020). Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden, sowohl an das hochrangige Straßennetz, als auch an den öffentlichen Verkehr. Durch die Lage an der Südautobahn A2 ist Wien in etwa 50 Minuten zu erreichen. Nach Wiener Neustadt gelangt man mit dem Auto in etwa 15 Minuten (vgl. Google Maps, 2020). Dadurch, dass die Gemeinde auch an der Südbahn gelegen ist, ist eine gute Anbindung per Bahn gegeben: nach Wiener Neustadt benötigt man mit dem Zug nur 6 Minuten, nach Wien etwa eine Stunde. Städte wie Baden und Mödling sind ebenfalls über die Zugstrecke zu erreichen (vgl. ÖBB).

Tabelle 25: Daten und Fakten zum Betreubaren Wohnen in Theresienfeld (Quelle: Wien-Süd, 2013; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Winter 2012
Fertigstellung	Herbst 2013
Wohneinheiten	20
Grundstücksgröße	2.181 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 92 WE / ha
Belagszahl	2,37
BewohnerInnen	47
EW pro ha	rund 215 EW / ha

Die Wohnhausanlage des Betreubaren Wohnens Theresienfeld umfasst 20 Wohneinheiten, die zwischen 46 m<sup>2</sup> und 63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche haben. Die 2-Zimmer-Wohnungen teilen sich auf drei Geschosse auf und verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten. Die Wohnhausanlage besitzt die von der NÖ Wohnbauförderung vorgegebenen Voraussetzungen für Betreubares Wohnen, wie zum Beispiel eine behindertengerechte Bauweise, eine Armbandnotrufsender-Grundausrüstung mit Direktschaltung zum Roten Kreuz, einen Gemeinschaftsraum mit Allgemein-WC und einen Arzt- oder Betreuerraum im Erdgeschoss, der bei Bedarf besetzt werden kann. Weiters sind ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie ein Trockenraum im Keller, 20 PKW Abstellplätze im Freien und ein Kellerabteil je Wohnung im Kellergeschoss vorhanden. Das Projekt wurde auch mehrfach ausgezeichnet, da es die hohen Anforderungen für eine Passivhauszertifizierung erfüllt (vgl. Wien-Süd, 2013).

Abbildung 16: Betreubares Wohnen in Theresienfeld  
(Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020)

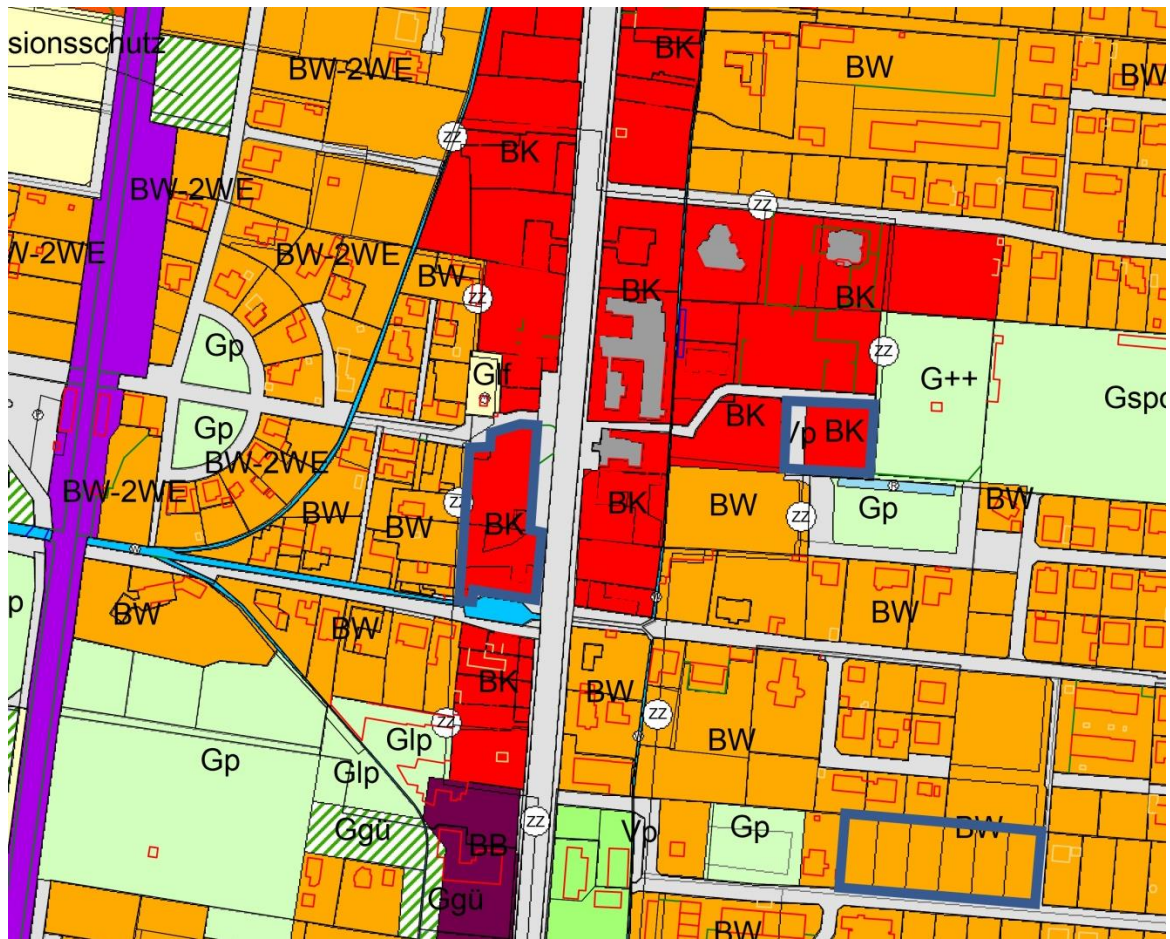


Das ggst. Projekt kommt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Theresienfeld zu liegen. Der Hauptplatz mit Versorgungseinrichtungen, einer Ärztin und dem Gemeindeamt ist lediglich 200 m entfernt und auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sich in fußläufiger Distanz. Der Bahnhof Theresienfeld ist in 450 m zu erreichen (vgl. Google Maps, 2020). Das Grundstück der Wohnhausanlage und die nordwestlich anschließenden Nachbargrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet inne. Die umliegenden Parzellen sind hauptsächlich als Bauland Wohngebiet festgelegt, direkt anschließend sind außerdem die Widmungen Grünland Friedhof, Grünland Parkanlage und Grünland Sportstätte (Abbildung 18).

Abbildung 17: Lage der Projekte im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 18: Flächenwidmung der Grundstücke (blau umrandet), Maßstab 1:4.500  
(Quelle: Marktgemeinde Theresienfeld, 2020a)



### Theresienfeld Hauptplatz

Theresienfeld wurde erst im Jahr 1763 durch Kaiserin Maria Theresia gegründet, davor war das Gebiet aufgrund des Wassermangels unbesiedeltes Ödland. Die Besiedelung wurde entlang der Reichsstraße (Landesstraße B17 bzw. Wiener Straße), die die Verbindung von Wien nach Wiener Neustadt darstellte, als langgestrecktes Breitstraßendorf entwickelt. Anfang 2013 wurde die Umfahrung von Theresienfeld fertiggestellt, sodass die vielbefahrene B17 nicht mehr durch den Ort verläuft. Durch die Verlagerung des Verkehrs wurde anschließend ein Konzept zur Hauptplatzgestaltung erstellt. Das ggst. Projekt ist

Tabelle 26: Daten und Fakten zur WHA am Hauptplatz in Theresienfeld  
(Quelle: Wien-Süd, 2018; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Winter 2018
Fertigstellung	Herbst 2020
Wohneinheiten	26
Grundstücksgröße	3.796 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 68 WE / ha
Belagszahl	2,37
BewohnerInnen	62
EW pro ha	rund 163 EW / ha

Teil der Umgestaltung und soll bis Herbst 2020 fertiggestellt sein (vgl. Marktgemeinde Theresienfeld, 2020b)

Das Projekt am Hauptplatz von Theresienfeld umfasst vier Geschäftsflächen, 14 betreubare und 12 barrierefrei anpassbare 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen mit 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche teilen sich auf drei Geschosse auf und verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder einen Eigengarten. Unter betreubaren Wohnungen sind barrierefrei gestaltete Wohnungen zu verstehen, zu welchen bei Bedarf zusätzliche Betreuungsleistungen zugekauft werden können. Unter barrierefrei anpassbaren Wohnungen sind Wohneinheiten gemeint, die mit wenig Aufwand, bei Bedarf, ebenfalls zu barrierefreien Wohnungen angepasst werden können. Zudem ist das Projekt mit 40 PKW Abstellplätzen, wovon 25 Garagenstellplätze sind und sich 15 weitere im Freien befinden, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, einem Müllraum und einem Kellerabteil pro Wohneinheit ausgestattet (vgl. Wien-Süd, 2018).

Abbildung 19: Wohnhausanlage in Theresienfeld Hauptplatz  
(Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020)



Das ggst. Projekt liegt im Ortskern von Theresienfeld, entlang der ehemaligen B17. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie auch der Bahnhof Theresienfeld sind in Gehdistanz zu erreichen. Das Grundstück der Wohnhausanlage und die anschließenden Nachbargrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet inne. Die westlich liegenden Parzellen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet.

## Theresienfeld Tonpfeifengasse

Durch den rasanten Bevölkerungswachstums von Theresienfeld (Verdoppelung der Bevölkerung seit den 1990er Jahren) muss in der Gemeinde auch ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Das Projekt Tonpfeifengasse ist aufgrund der Anpassbarkeit der Wohnungen interessant, denn acht Wohnungen der Wohnhausanlage werden als Maisonettewohnungen mit Garten konzipiert, die nach Bedarf geschossweise in zwei Wohnungen aufgeteilt werden können. So kann auf sich ändernde Verhältnisse reagiert werden, zum Beispiel falls die Kinder ausziehen oder als Pflegeunterkunft (vgl. Wien-Süd, 2019).

Tabelle 27: Daten und Fakten WHA in der Tonpfeifengasse in Theresienfeld (Quelle: Wien-Süd, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Frühling 2019
Fertigstellung	Herbst 2020
Wohneinheiten	28
Grundstücksgröße	4.874 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 57 WE / ha
Belagszahl	2,37
BewohnerInnen	66
EW pro ha	rund 135 EW / ha

Das gesamte Projekt in der Tonpfeifengasse umfasst 28 Wohnungen, die als 3- und 5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Die Wohnungen sind zwischen 71 m<sup>2</sup> und 106 m<sup>2</sup> groß und verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten. Zudem sind die Häuser mit einem Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoss, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, einem Kinderspielplatz und 59 Parkplätzen im Freien ausgestattet (vgl. Wien-Süd, 2019).

Abbildung 20: Wohnhausanlage in Theresienfeld Tonpfeifengasse (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020)



Das ggst. Projekt liegt unweit des Ortskerns von Theresienfeld in einer Wohnsiedlung. Sämtliche Versorgungseinrichtungen und auch der Bahnhof sind in fußläufiger Distanz zu erreichen (siehe Abbildung 17). Das Grundstück der Wohnhausanlage und die anschließenden Nachbargrundstücke haben die Widmung BW inne. Die südöstlich angrenzenden Widmungen haben zusätzlich die Beschränkung auf die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten pro Parzelle.

Im Nordwesten hingegen wurden bereits Projekte mit verdichteterem Wohnbau (Wohnhausanlagen, Reihenhäuser) umgesetzt.

### Weitra Bergzeile

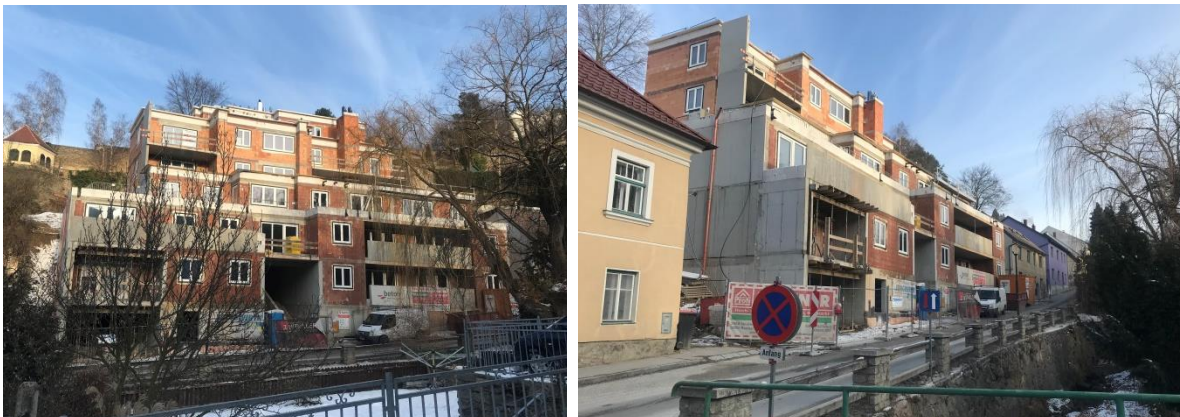
Weitra liegt im nordwestlichen Niederösterreich, im Grenzgebiet zur Tschechischen Republik. Die Stadtgemeinde im Bezirk Gmünd zählte im Jahr 2019 2.653 EinwohnerInnen (vgl. Statistik Austria, 2020). Mit dem Auto erreicht man die Bezirksstadt Gmünd in rund 10 Minuten, die nächst größeren Zentren Freistadt und Krems in etwa 40 Minuten und einer Stunde. Die Bundeshauptstadt Wien ist ca. zwei Stunden entfernt (vgl. Google Maps, 2020). Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht in Weitra über Regionalbusse nach Gmünd und Freistadt (vgl. VOR, 2020).

Tabelle 28: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Weitra (Quelle: WAV, 2018; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Herbst 2017
Fertigstellung	2020
Wohneinheiten	17
Grundstücksgröße	784 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 217 WE / ha
Belagszahl	2,24
BewohnerInnen	38
EW pro ha	rund 485 EW / ha

Die Wohnhausanlage in der Bergzeile besteht aus 17 Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen zwischen 49 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf sechs Geschosse und verfügen alle über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Die Wohnhausanlage ist außerdem mit einer Parkgarage mit einem Stellplatz pro Wohneinheit, einem Abstellraum pro Wohneinheit verteilt auf die Geschosse, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss, sowie einem Trockenraum und einem Müllraum ausgestattet (vgl. WAV, 2018).

Abbildung 21: Wohnhausanlage in Weitra (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020)



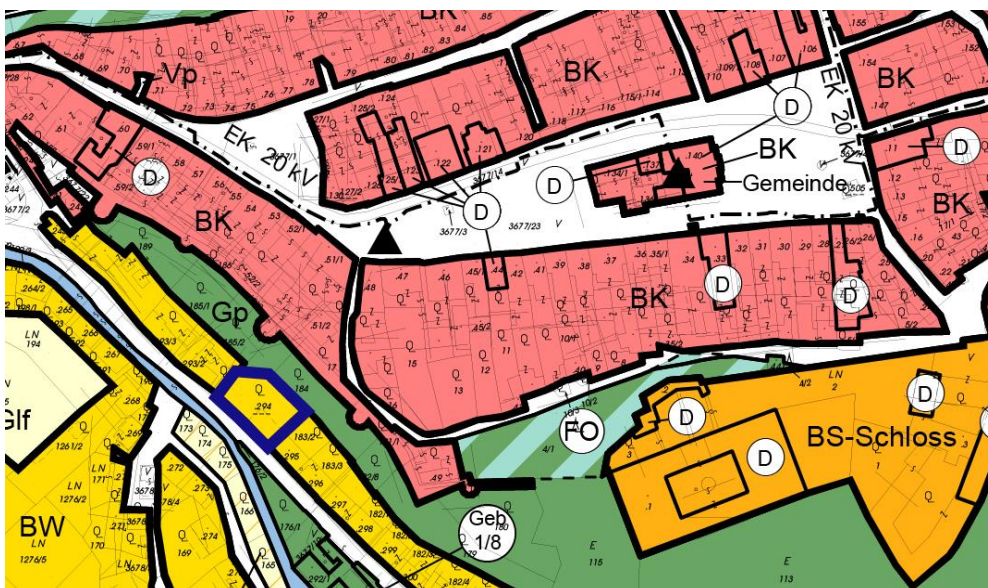


Das ggst. Projekt kommt unweit des Ortskerns am Schlossberg von Weitra zu liegen. Am Rathausplatz von Weitra lassen sich sämtliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie das Rathaus (200 m) finden. Der Rathausplatz und die Altstadt von Weitra sollen über einen Zugang durch die Stadtmauer vom Norden des Grundstücks schnell erreichbar sein. Durch die abgestufte Bebauung an der Hanglage fügt sich die Wohnhausanlage in die Umgebung ein. Das Grundstück des Projektes, die anschließenden Nachbargrundstücke sowie auch die Parzellen im Süden haben die Widmung Bauland Wohngebiet inne. Richtung Norden ist eine Grünland Parkanlage- Widmung festgelegt, damit die Sichtachse zur Stadtmauer und der Altstadt freibleibt.

Abbildung 22: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 23: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.000  
(Quelle: Stadtgemeinde Weitra, 2020)



## 5.1.2. Sanierungen

### Eggenburg Im Grätzl

Eggenburg liegt an der Grenze vom Wald- zum Weinviertel im Bezirk Horn. Im Jahr 2019 konnte die Stadtgemeinde 3.498 EinwohnerInnen zählen (vgl. Statistik Austria, 2020). Durch die Lage an den Landesstraßen B2 und B35 sind die Bezirksstädte Horn und Hollabrunn in einer Viertelstunde bzw. in 25 Minuten zu erreichen. Wien ist mit dem Auto etwa eine Stunde entfernt (vgl. Google Maps, 2020). Eggenburg ist außerdem an die Franz-Josefs-Bahn angebunden, mit der man den Bahnhof Wien-Heiligenstadt ebenfalls in einer Stunde erreicht (vgl. ÖBB, 2020). Die öffentliche Verbindung nach Horn und Hollabrunn ist über die Anbindung an das Regionalbusnetz gewährleistet (vgl. VOR, 2020).

Tabelle 29: Daten und Fakten „Im Grätzl“  
(Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	2005
Fertigstellung	Frühling 2007
Wohneinheiten	12
Grundstücksgröße	847 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 142 WE / ha
Belagszahl	2,21
BewohnerInnen	27
EW pro ha	rund 319 EW / ha

Das Projekt „Im Grätzl“ besteht aus drei ehemaligen renovierungsbedürftigen Häusern am Stadtplatz in Eggenburg und wurde durch eine Partnerschaft mit Banken und einer GBV umgesetzt. Durch diese Partnerschaft konnten die Gebäude aufgekauft und saniert werden. Das Projekt stellt das erste Pilotprojekt der erhöhten NÖ Wohnbauförderung zur Stadt- und Ortskernbelebung dar. Das Projekt wurde neben der Wohnbauförderung auch über das Bundesdenkmalamt, NAFES und ECO-Plus gefördert (vgl. Interview Damberger, 2019).

Abbildung 24: Sanierung Eggenburg Im Grätzl  
(Quelle: Aufnahmen vom 26.01.2020)



Die Gebäude beherbergen Wohnungen, drei Gewerbelokale sowie Büro- und Praxisräumlichkeiten. Zudem ist auch ein Parkhaus mit zwei Geschossen vorhanden. Das Projekt bietet

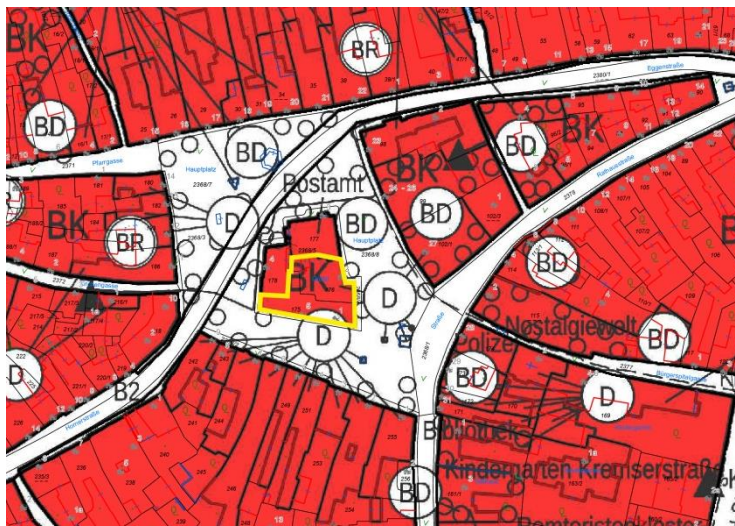
Raum für zwölf Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 35 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>, welche mit Balkonen ausgestattet sind. Zudem verfügt das Projekt über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und Kellerabteile für jede Wohneinheit (vgl. WAV, 2019)

Das ggst. Projekt befindet sich im Ortskern von Eggenburg, wo auch Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, mehrere Ärzte, Banken, Restaurants und Gasthäuser liegen. Ein Kindergarten (80 m) und ein Supermarkt (550 m) sind ebenfalls in der näheren Umgebung zu finden. Der Bahnhof Eggenburg ist in 700 m zu erreichen (vgl. Google Maps, 2020). Das Grätzl und auch die umliegenden Grundstücke besitzen die Bauland Kerngebiet-Widmung. Ein Gebäude auf Parzelle 176 steht unter Denkmalschutz.

Abbildung 25: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 26: Flächenwidmung der Grundstücke (gelb umrandet), Maßstab 1:3.500  
(Quelle: Stadtgemeinde Eggenburg, 2020)



## Horn Öhlnknechthof

Die Stadtgemeinde Horn liegt im nördlichen Waldviertel und ist die Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirkes. Im Jahr 2019 konnte die Stadtgemeinde 6.458 EinwohnerInnen zählen (vgl. Statistik Austria, 2020). Horn ist mit St. Pölten durch die Bahn verbunden, so erreicht man die Landeshauptstadt in knapp zwei Stunden und Krems in ungefähr einer Stunde (vgl. ÖBB, 2020). Mit dem Bus gelangt man sowohl nach Wien als auch nach St. Pölten in einer Stunde und 15 Minuten. Weitere Busverbindungen bestehen auf regionaler bzw. lokaler Ebene (vgl. VOR, 2020). Mit dem Auto erreicht man Wien in einer Stunde und Krems in etwa 40 Minuten (vgl. Google Maps, 2020).

Tabelle 30: Daten und Fakten Öhlnknechthof (Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Sommer 2005
Fertigstellung	Frühling 2008
Wohneinheiten	18
Grundstücksgröße	3.316 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 54 WE / ha
Belagszahl	2,18
BewohnerInnen	39
EW pro ha	rund 118 EW / ha

Das Projekt Öhlnknechthof besteht aus zwei ehemals renovierungsbedürftigen Häusern im Stadtkern von Horn. Die Häuser wurden durch eine Partnerschaft aus Banken und einer GBV gekauft und saniert. Das Projekt wurde neben der Wohnbauförderung auch über die Ortskernförderung der Wohnbauförderung, NAFES, ECO-Plus sowie dem Bundesdenkmalamt gefördert (vgl. Interview Damberger, 2019).

Der Gebäudekomplex besteht nun aus einem Hotel, vier Arztpraxen, drei Büroräumlichkeiten, vier Geschäften, 18 Wohnungen, einer Tiefgarage (55 Stellplätze) und einem Parkdeck (152 Stellplätze). Die 18 Wohneinheiten sind zwischen 76 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup> groß und mit Freiflächen ausgestattet. Zudem verfügt das Projekt über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und Kellerabteile für jede Wohneinheit (vgl. WAV, 2019).

Abbildung 27: Sanierung Öhlnknechthof Horn (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020)



Das ggst. Projekt liegt am Hauptplatz von Horn, wo auch Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, mehrere Restaurants, Gasthäuser und Bars, Banken, Ärzte und das Rathaus zu finden sind. Ein Kindergarten (550 m) und die Neue Mittelschule (500 m) sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Das Landesklinikum Horn ist etwa 1 km entfernt und der Bahnhof liegt mit 1,4 km Entfernung am Stadtrand (vgl. GoogleMaps, 2020). Das Grundstück des Projekts ist als BK sowie als BK-Handelseinrichtung gewidmet. Die Nachbargrundstücke besitzen ebenfalls die BK-Widmung, südlich der Parzelle, entlang des Flusses Taffa ist Gp festgelegt sowie daran anschließend BW.

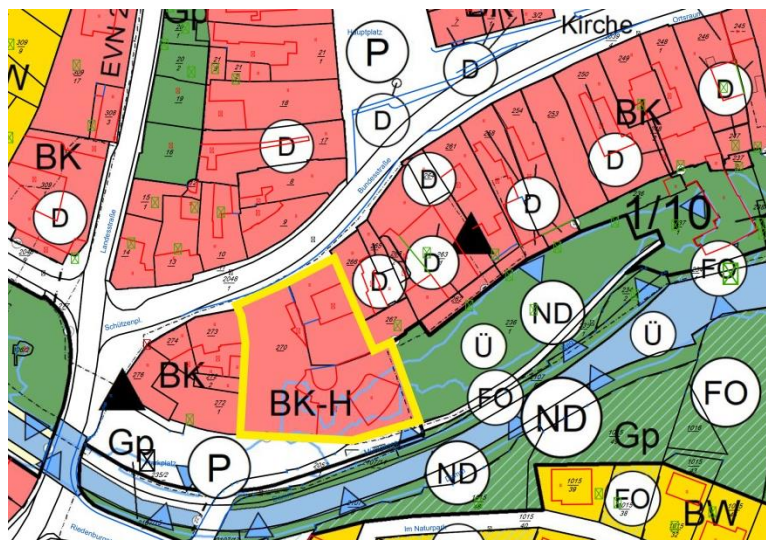
Abbildung 28: Lage des Projektes im Ort

(Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 29: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:3.000

(Quelle: Stadtgemeinde Horn, 2020)



## Krems Sternhof

Die Statutarstadt Krems an der Donau liegt im Süden des Waldviertels und hatte im Jahr 2019 24.876 EinwohnerInnen (vgl. Statistik Austria, 2020). Die nächstgrößeren Zentren St. Pölten und Wien erreicht man mit dem Zug in etwa 40 bzw. 70 Minuten (vgl. ÖBB, 2020). Eine Anbindung an höherrangige Verkehrswege ist durch die Schnellstraßen S5 (Verbindung nach Stockerau bzw. Wien) und S33 (Verbindung nach St. Pölten) gewährleistet.

Tabelle 31: Daten und Fakten Sternhof  
(Quelle: GEDESAG, 2016; Stadt Krems, 2020b; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Sommer 2015
Fertigstellung	Frühling 2017
Wohneinheiten	23
Grundstücksgröße	1.868 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 123 WE / ha
Belagszahl	2,22
BewohnerInnen	51
EW pro ha	rund 273 EW / ha

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Renovierung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie um die Errichtung eines Anbaus im Stadtzentrum von Krems. Der Altbau stammt großteils aus dem 16. Jahrhundert und beherbergt acht 2- und 3-Zimmer-Wohneinheiten, die unter den Vorgaben des Denkmalschutzes renoviert wurden. Im Neubau sind 15 barrierefreie 1- und 2-Zimmer-Wohneinheiten mit den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen errichtet worden. Die zwischen 55 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup> großen Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten. Zudem stehen den BewohnerInnen ein Gemeinschaftsraum im Altbau, eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche im Innenhof sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zur Verfügung (vgl. GEDESAG, 2016).

Abbildung 30: Sanierung Krems Sternhof  
(Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020)



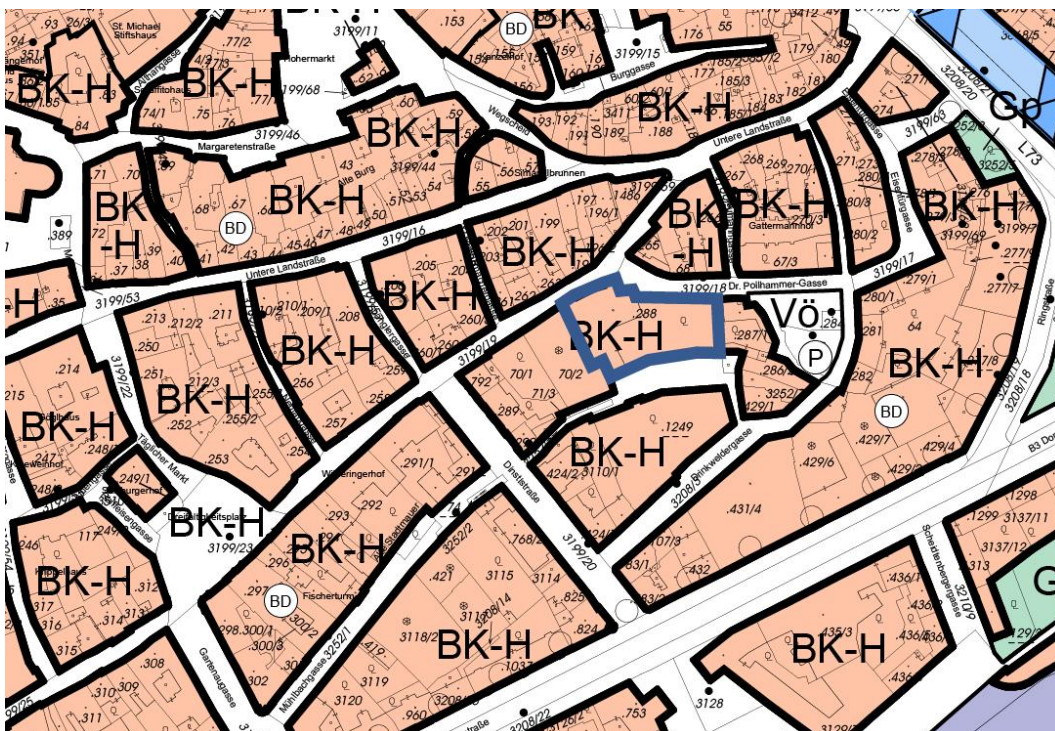
Durch die Lage in der Kremser Altstadt befinden sich Versorgungseinrichtungen, Restaurants, Cafés und Bars sowie Apotheken und Ärzte in der näheren Umgebung. Ein Kindergarten (600 m),

eine Volksschule (450 m), ein Schulzentrum (550 m) sowie der Bahnhof (350 m) sind in fußläufiger Distanz zu erreichen (vgl. Google Maps, 2020). Das Grundstück des ggst. Projekts sowie auch die umliegenden Parzellen im Stadtzentrum weisen die Widmung Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz für Handelseinrichtungen auf. Durch den Zusatz ist bei der Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkung der Verkaufsfläche vorhanden.

Abbildung 31: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 32: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.000  
(Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a)



## Teesdorf Spinnerei

Teesdorf liegt im Süden von Wien zwischen Baden und Wiener Neustadt. Im Jahr 2019 zählte die Marktgemeinde 1.807 EinwohnerInnen (vgl. Statistik Austria, 2020). Durch die Nähe zur Südautobahn A2 ist Wien in 40 Minuten und Baden in etwa 15 Minuten erreichbar (vgl. Google Maps, 2020). Zudem ist Teesdorf auch an das Schienennetz angeschlossen, mit dem Zug erreicht man den Hauptbahnhof Wien in 50 Minuten und Wiener Neustadt in rund 15 Minuten (vgl. ÖBB, 2020). Durch Regionalbusse wird die Verbindung nach Baden und Wiener Neustadt gewährleistet (vgl. VOR, 2020).

Tabelle 32: Daten und Fakten Spinnerei  
(Quelle: Wien-Süd, 2013; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	Herbst 2013
Fertigstellung	Winter 2015
Wohneinheiten	69
Grundstücksgröße	9.356 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 74 WE / ha
Belagszahl	2,44
BewohnerInnen	168
EW pro ha	rund 180 EW / ha

Dieses Wohnbauprojekt wurde in einer ehemaligen Baumwollspinnerei, die bereits im Jahr 1803 erbaut wurde und ab den 1990er Jahren leer stand, realisiert. Die Textilfabrik wurde gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes generalsaniert und zu einem Wohnhaus umfunktioniert. Das dreigeschossige Gebäude umfasst 69 Wohnungen mit 49 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Ein Großteil der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Außerdem sind gemeinschaftliche Freiräume und ein Pool am Dach, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, ein Kinderspielplatz und je ein Kellerabteil pro Wohneinheit für die BewohnerInnen vorhanden (vgl. Wien-Süd, 2013).

Abbildung 33: Sanierung Teesdorf Spinnerei  
(Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020)



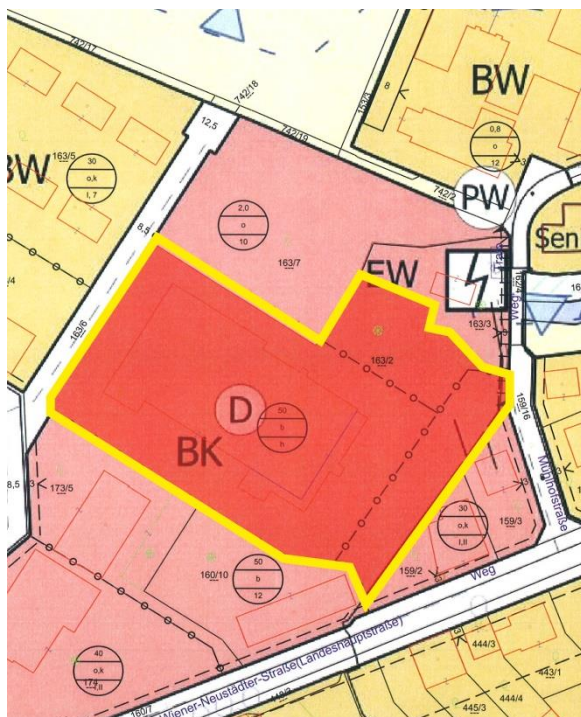


Das ggst. Projekt liegt am Rand der kompakten Ortschaft Teesdorf. Der Ortskern ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung befinden sich ein Supermarkt (150 m), eine Apotheke (200 m), das Gemeindezentrum Teesdorf (250 m), eine Ärztin (500 m), mehrere Lokale und Heurigen sowie der Kindergarten (500 m), die Volksschule (1 km) und die Neue Mittelschule (600 m). Der Bahnhof kommt, mit 1,5 km Entfernung, außerhalb von Teesdorf zu liegen (vgl. Google Maps, 2020). Die Flächenwidmung des Grundstücks des Projekts sowie die südlich davon gelegenen Handelseinrichtungen sind als Bauland Kerngebiet festgelegt. Alle weiteren umliegenden Grundstücke liegen im Bauland Wohngebiet und sind größtenteils mit Reihen- bzw. Doppelhäusern bebaut.

Abbildung 34: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 35: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:2.500  
(Quelle: Marktgemeinde Teesdorf, 2020)



### 5.1.3. Verdichteter Flachbau

#### Krems Am Hundssteig

Die Wohnhausanlage in Krems Am Hundssteig umfasst 23 Atriumhäuser sowie ein Wohnhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten. Das Projekt ist in einer Hanglage nördlich der Kremser Altstadt situiert. Die Höhenstaffelung der Atriumhäuser passt sich der Geländetopographie des Hanges an und gewährleistet uneingeschränkte Sichtbeziehungen über die Flachdächer der Nachbarhäuser hinweg. Die Häuser wurden als Hakenhofhäuser errichtet und verfügen alle über einen uneinsehbaren Eigengarten. Den BewohnerInnen steht je Haus ein kleiner Holzschuppen zur Verfügung und die Häuser sind halb unterkellert. Die Häuser der Anlage werden über rund 2 m breite Zugangswege erschlossen und die Dächer der Atriumhäuser wurden begrünt. Die Wohnhausanlage ist zudem mit zwei Tiefgaragen mit insgesamt 48 Stellplätzen (zwei Stellplätze je Haus) ausgestattet (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2020a).

Tabelle 33: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage Krems Am Hundssteig (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020a; Stadt Krems, 2020b; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	2002
Fertigstellung	2004
Wohneinheiten	27
Grundstücksgröße	8.543 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 32 WE / ha
Belagszahl	2,22
BewohnerInnen	60
EW pro ha	rund 70 EW / ha

Abbildung 36: Wohnhausanlage in Krems Am Hundssteig (Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020)



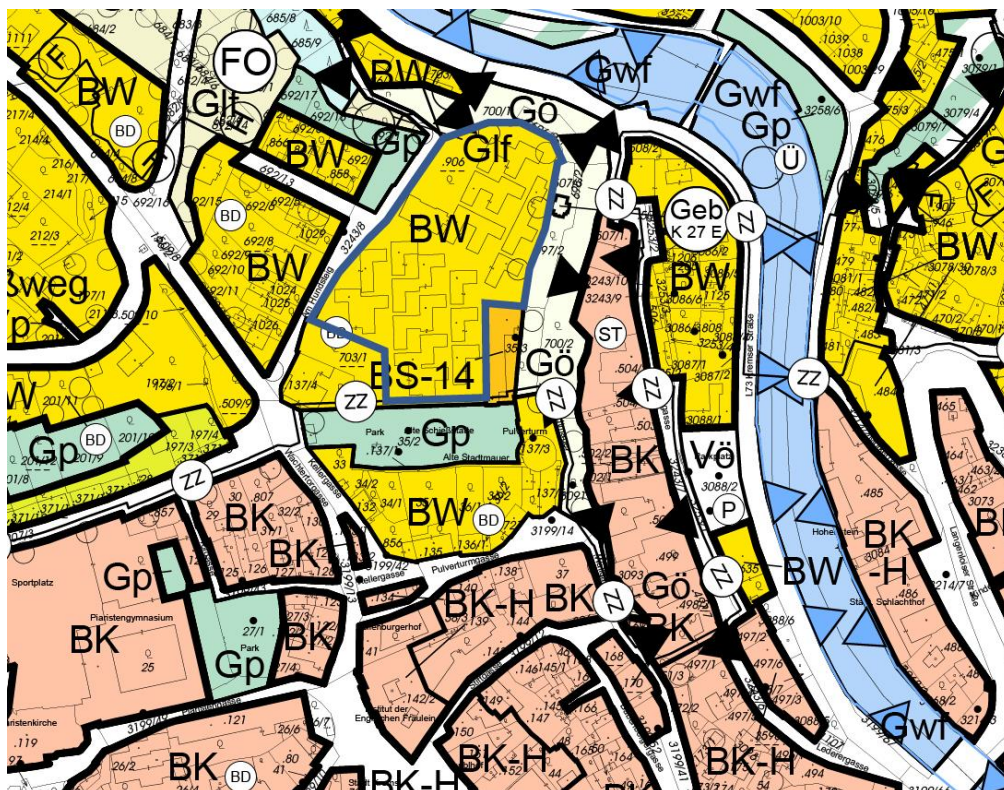
Die Wohnhausanlage wurde unweit der Kremser Altstadt (rund 500 m) in der Nähe der mittelalterlichen Stadtmauer errichtet. So sind sämtliche Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Cafés sowie öffentliche Einrichtungen in fußläufiger Distanz erreichbar. Der Bahnhof Krems an der Donau ist etwa 800m entfernt (vgl. Google Maps, 2020). Auf dem Grundstück des

Projektes und den direkt anschließenden Nachbargrundstücken ist die Widmung Bauland Wohngebiet festgelegt. Weiter im Süden schließt die Altstadt mit Bauland Kerngebiet- und Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen-Widmungen an.

Abbildung 37: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 38: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.000  
(Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a)



## Krems Egelsee

Egelsee ist eine Ortschaft und Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Krems an der Donau mit etwa 1.000 EinwohnerInnen. Egelsee liegt im Nordwesten der Stadtgemeinde, rund 5 km entfernt von der Kremser Altstadt. Die Katastralgemeinde ist vor allem als Wohnstandort genutzt.

Die Wohnhausanlage besteht aus 10 Atriumhäusern, die als Hakenhofhäuser aneinandergereiht sind. Die Häuser verfügen alle über einen uneinsehbaren Gartenhof, der durch die Anordnung der Häuser zustande kommt. Den BewohnerInnen stehen pro Haus zwei überdachte Stellplätze sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Als Gestaltungsmerkmal der Siedlung sticht vor allem der Ziegel hervor, der sowohl für die Begrenzungsmauern der Atrien als auch für das einheitliche Walmdach eingesetzt wurde (vgl. nextroom, 2003).

Tabelle 34: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Krems Egelsee (Quelle: nextroom, 2003; Stadt Krems an der Donau, 2020b ; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	2002
Fertigstellung	2005
Wohneinheiten	10
Grundstücksgröße	5.804 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 17 WE / ha
Belagszahl	2,22
BewohnerInnen	22
EW pro ha	rund 38 EW / ha

Abbildung 39: Wohnhausanlage in Krems Egelsee (Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020)



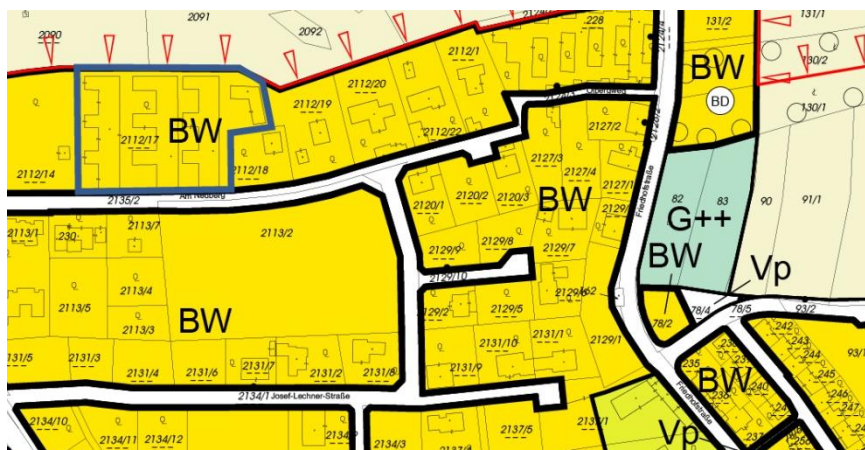
Das ggst. Projekt befindet sich im Norden der Ortschaft. In Egelsee gibt es eine Volksschule (850 m vom Projekt entfernt), eine Greißlerei (800 m entfernt) sowie mehrere Heurigenbetriebe und Gasthäuser (vgl. Google Maps 2020). Alle weiteren Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen lassen sich in Krems an der Donau finden. Krems erreicht man von Egelsee durch eine Busverbindung, die an Werktagen täglich von 05:30 Uhr bis 17:30 Uhr verkehrt (vgl. VOR, 2020). Die Widmung des Grundstücks ist Bauland Wohngebiet, und auch alle weiteren

angrenzenden Grundstücke haben diese Widmung inne. Große Teile des Ortsgebietes von Egelsee sind durch überörtliche Siedlungsgrenzen gemäß regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte umgeben, so auch das Projektgrundstück im Norden.

Abbildung 40: Lage des Projektes im Ort  
(Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 41: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.500  
(Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a)



## Ziersdorf Jubiläumssiedlung

Ziersdorf ist eine 3.403 einwohnerstarke Marktgemeinde im Bezirk Hollabrunn (vgl. Statistik Austria, 2020). Die Gemeinde liegt im Süden des Bezirkes an der Franz-Josefs-Bahn. Mit dem Zug erreicht man Wien in 50 Minuten (vgl. ÖBB, 2020). Weiters ist Ziersdorf mit regionalen Zentren wie Hollabrunn, Großweikersdorf oder auch Krems an der Donau und St. Pölten über ein Regionalbusnetz verbunden (vgl. VOR, 2020). Mit dem Auto gelangt man in 10 Minuten nach Großweikersdorf, in 15 Minuten nach Hollabrunn und in 50 Minuten nach Wien (vgl. Google Maps, 2020).

Tabelle 35: Daten und Fakten zur Reihenhausanlage in Ziersdorf Jubiläumssiedlung (Quelle: nön, 2016; Statistik Austria, 2020 ; NÖ Atlas, 2020)

Daten und Fakten	
Baubeginn	2010
Fertigstellung	Sommer 2016
Wohneinheiten	42
Grundstücksgröße	16.938 m <sup>2</sup>
WE pro ha	rund 25 WE / ha
Belagszahl	2,41
BewohnerInnen	101
EW pro ha	rund 60 EW / ha

Die Anlage in Ziersdorf wurde in drei Etappen errichtet und umfasst insgesamt 44 Reihenhäuser. Die Häuser haben eine Wohnnutzfläche zwischen 105 m<sup>2</sup> und 129 m<sup>2</sup> und wechseln zwischen ebenerdiger oder zweigeschossiger Bebauung. Die rund 400 m<sup>2</sup> großen Bauplätze verfügen über zwei PKW-Stellplätze und über eine Terrasse mit Eigengarten. Die Reihenanlage wurde in geschlossener Bauweise errichtet und orientiert sich bei der Gestaltung an Hakenhöfen (vgl. nön, 2016).

Abbildung 42: Reihenanlage Ziersdorf Jubiläumssiedlung (Quelle: Aufnahmen vom 23.02.2020)



Das ggst. Projekt befindet sich im Nordosten des Siedlungsgefüges von Ziersdorf. Das Ortszentrum ist in fußläufiger Distanz zu erreichen. In der Umgebung befinden sich ein Arzt (600 m), zwei Supermärkte (650 und 850 m), das Gemeindeamt (700 m), und eine Apotheke (800 m)

sowie der Kindergarten (750 m), die Volksschule (400 m) und die Neue Mittelschule (500 m). Zum Bahnhof gelangt man in rund 15 Minuten Fußweg (vgl. Google Maps, 2020). Die Grundstücke des Projektes und die westlich daran anschließenden Nachbarparzellen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet. Die übrigen umliegenden Grundstücke sind als Bauland Agrargebiet und das Ortszentrum als Bauland Kerngebiet ausgewiesen.

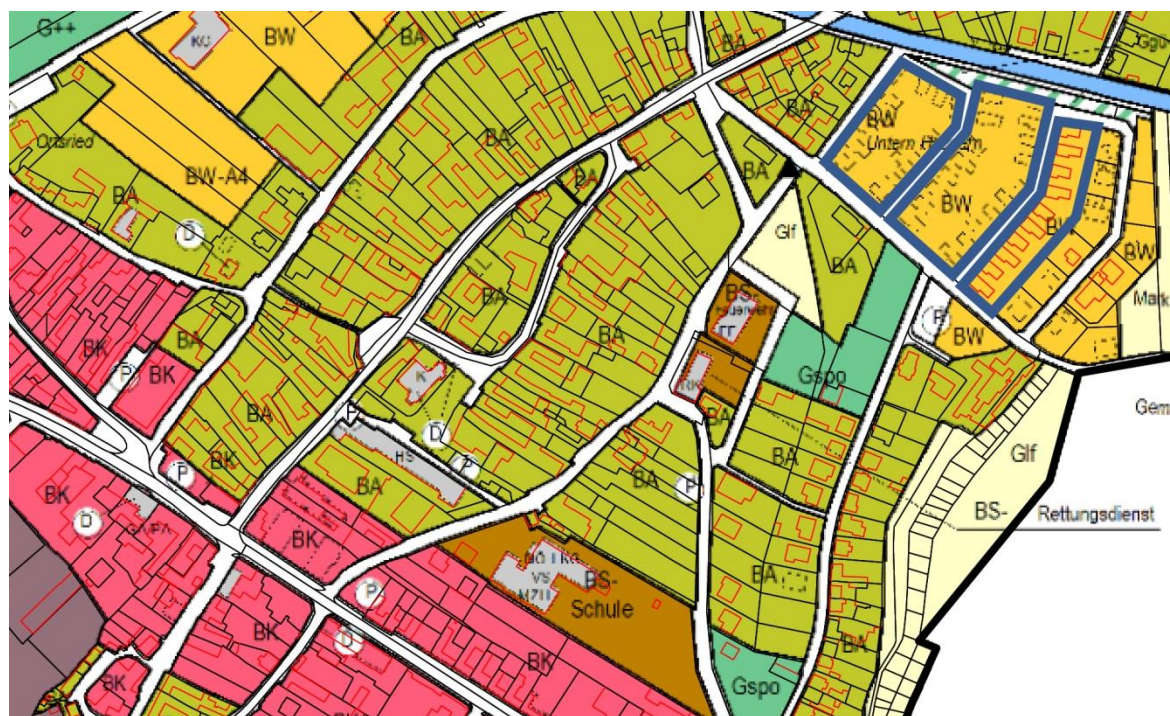
Abbildung 43: Lage des Projektes im Ort

(Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020)



Abbildung 44: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:5.500

(Quelle: Marktgemeinde Ziersdorf, 2020)



## 5.2. Berechnungsbeispiel zu Bebauungsstrukturen

Der energetische Vorteil einer flächensparenden Bauweise soll im folgenden Kapitel hervorgehoben werden. Es wurden unterschiedliche Bauwaytypologien ausgewählt, um die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch und die Umwelt zu verdeutlichen.

Für diese Darstellung wurde der Energieausweis für Siedlungen herangezogen. Der Energieausweis für Siedlungen ist ein Tool, das durch das Amt der NÖ Landesregierung (Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik), die Universität für Bodenkultur Wien (Institut für Raumordnung und ländliche Neuordnung) und ein Planungsbüro (Emrich Consulting ZT-GmbH) erstellt wurde. Der Energieausweis für Siedlungen basiert auf dem für Gebäude verpflichteten Energieausweis, welcher den Energiehaushalt eines Gebäudes analysiert. Auch für den Erhalt der NÖ Wohnbauförderung ist eine energieeffiziente Gestaltung der Häuser notwendig. Der Hintergrund für die Erarbeitung des Energieausweises für Siedlungen ist jener, dass bei der Erstellung des Energieausweises für Gebäude die Bauwaystrukturen und die Aufwendungen für die Infrastruktur (Erschließung etc.) nicht miteinbezogen werden. Denn umwelttechnisch problematisch sind selbst die energieeffizientesten Gebäude, wenn diese lage- und standortbezogen ungünstig positioniert sind. Durch den Energieausweis für Siedlungen wird die Gesamtenergieeffizienz von Siedlungskörpern beschrieben (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2020b).

Um die Unterschiede der Bauwayweisen darzulegen, wurde ein Beispielgrundstück mit ausreichender Größe und passender Widmung gesucht. Es handelt sich um ein 1,43 ha großes Grundstück<sup>1</sup> in Neunkirchen, das unweit des Bahnhofes gelegen ist. Auf dem Grundstück sind gegenwärtig drei Widmungen festgelegt: Bauland Kerngebiet, öffentliche Verkehrsfläche und Grünland Grüngürtel. Die Fläche mit der Wohnbauland-Widmung macht insgesamt 0,93 ha aus.

Für die Berechnung der Bewertung der Bauwaystruktur müssen vom Bruttobauland zuerst die Anteile für die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen abgezogen werden, um das Nettobauland zu erhalten. Anschließend wird die Bauwayform abgefragt und die weiteren Kennwerte wie die Grundstücksgröße, der Bauwaygrad und die Geschossanzahl werden vorgegeben. So ergibt sich folgende Bewertung der Bauwaystruktur:

---

<sup>1</sup> Es wurde davon ausgegangen, dass die benötigten Flächen auch tatsächlich verfügbar sind. Mögliche Bauwaybestimmungen aus dem Bauwayplan wurden ebenfalls außer Acht gelassen.



Tabelle 36: Energetische Bewertung von Bebauungsstrukturen<sup>2</sup>

(Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020b; Eigene Berechnung und Darstellung)

	Großvolumiger Wohnbau		Reihenhaus- bebauung	Doppelhaus- bebauung	Einfamilienhaus- bebauung
	dicht	locker			
Bruttobauland	0,93 ha	0,93 ha	0,93 ha	0,93 ha	0,93 ha
Öffentl. Grünflächen	0,03 ha	0,03 ha	-	-	-
Verkehrsflächen	0,16 ha	0,16 ha	0,16 ha	0,17 ha	0,16 ha
Nettobauland	0,74 ha	0,74 ha	0,77 ha	0,76 ha	0,77 ha
Bebauungsform	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
Grundstücksgröße	-	-	391 m <sup>2</sup>	613 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
Bebauungsgrad	sehr hoch / 42 %	niedrig / 20 %	-	-	-
Geschoßzahl	3	3	-	-	-
Wohneinheiten	104	50	20	12	10
WE / ha	140,5	67,6	26,0	15,8	13,0
Bewertung	A	A	A	C	E

Die Bewertung der Bebauungsstrukturen in der Ausgabe des Energieausweises für Siedlungen reicht von „A“ bis „G“, wobei „A“ die energieeffizienteste Bauweise und „G“ die schlechteste darstellt.

Die oben angeführten Bebauungsstrukturen könnten sich folgendermaßen in die Umgebung einfügen:

Abbildung 45: Bebauungsschema Großvolumiger Wohnbau

(Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung)



<sup>2</sup> Der Anteil an öffentlichen Grünflächen wurde nur in die Klasse „Niedrig / 3%“ eingestuft, da aufgrund der Lage des Grundstücks unweit des Bahnhofs bereits ein Grüngürtel gewidmet ist, welcher zusätzlich noch bespielt werden kann.

Abbildung 46: Bebauungsschema Reihenhausbebauung

(Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung)



Abbildung 47: Bebauungsschema Doppelhausbebauung

(Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung)



Abbildung 48: Bebauungsschema Einfamilienhaus

(Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung)



Am dargestellten Beispiel lässt sich der große Unterschied in den Dichten der verschiedenen Bebauungsweisen gut erkennen. So ist die Dichte an Wohneinheiten in Einfamilienhaussiedlungen mit 13 Wohneinheiten pro Hektar ca. 10-mal so gering wie im dichten Geschosswohnbau (140 WE/ha). Im Vergleich dazu sind in kompakten Ortschaften bis zu 60 Wohneinheiten zu finden (vgl. Amann et al., 2010: S. 5). Es ist jedoch auch festzustellen, dass nicht immer eine extreme Verdichtung angestrebt werden muss, denn auch eine weniger dichte Reihenhausbebauung erreicht die gute energetische Bewertung „A“. Eine Alternative zur typischen freistehenden Einfamilienhausbebauung an den Ortsrändern wäre die Reihenhausbebauung, bei welcher doppelt so viele Wohneinheiten pro Hektar (13 WE/ha) möglich wären. Dies hätte nicht nur positive Effekte auf die Umwelt und das Klima, sondern auch für die BewohnerInnen, denn bei gleicher Wohnfläche sind die Heizkosten bei einem Reihenhaus um ca. 35 % und bei einer Wohnung im großvolumigen Wohnbau um etwa 50 % geringer als bei einem freistehenden Einfamilienhaus (vgl. Stöglehner, Grossauer, 2009: S. 139).

### 5.3. Zusammenfassung

Gemeinnützige Bauvereinigungen spielen eine wichtige Rolle in der Wohnbauwirtschaft Niederösterreichs, der Anteil von GBV verwalteten Wohnungen mit dem Sitz in Niederösterreich nimmt auch kontinuierlich zu. Durch den von GBV errichteten verdichteten Wohnbau werden häufig Akzente in der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gesetzt.

Die GBV sind in der Ausführung ihrer Wohnbauten durch das WGG eingeschränkt, wodurch häufig Kritik zum Beispiel an einer qualitativ minderwertigen Bauweise und dadurch wenig ansprechenden Gestaltung oder auch dem Fehlen von Kelleranlagen laut wird. Dazu ist anzuführen, dass viele Wohnbauten von GBV einerseits mit Umwelt- und Klimapreisen ausgezeichnet werden, so zum Beispiel auch die Wohnhausanlage zum Betreubaren Wohnen in Theresienfeld, andererseits werden den GBV auch Architektur- und Gestaltungspreise verliehen, zum Beispiel für die Wohnhausanlagen Krems Am Hundssteig, Krems Egelsee und Ziersdorf Jubiläumssiedlung sowie auch für die Sanierungen Krems Sternhof und Teesdorf Spinnerei. Weiters darf der gemeinnützige Hintergrund nicht vergessen werden, die Wohnbauten stehen in erster Linie Personen zur Verfügung, die auf dem Wohnungsmarkt keine anderen Chancen haben. Aufgrund dessen können und dürfen Wohnbauten von gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht mit privaten Bauträgern verglichen werden.

Besonders Projekte, die im Ortskern errichtet werden sind hervorzuheben. Obwohl der Wohnungsbau im Ortskern viele Vorteile hat, wie die Attraktivierung und Stärkung des Ortszentrums, die Nutzung von bereits vorhanden Infrastrukturen und die kürzeren und oft zu Fuß

zurücklegbaren Wege, müssen auch die negativen Aspekte behandelt werden. Denn der Wohnungsbau im Ortskern ist oft mit Herausforderungen wie den aufgrund der Lage höheren Kosten für das Grundstück, welche durch die Bestimmungen des WGG oft nicht aufzubringen sind, der sinnvollen Nutzung der Erdgeschosszonen und dem eingeschränkten Platz, welcher durch die vorgeschriebenen Stellplatzverpflichtung und dem Bau einer Tiefgarage häufig zu höheren Kosten führt verbunden (vgl. Amann et al., 2010: S. 65).

Weiters ist auch die Sanierung von brachgefallenen Liegenschaften ein wichtiger Beitrag der GBV zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Doch dadurch dass Altbestände oft unter Denkmalschutz stehen, sind diese Projekte mit einem zusätzlichen finanziellen Aufwand verbunden, und vielfach nur in Kooperationen mit verschiedenen Stakeholdern wie Banken und Gemeindevertretern umzusetzen, da die Förderungen des Bundesdenkmalamts offenbar nicht ausreichend sind.

## 6. Wohnbauförderungsmaßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in anderen Bundesländern

Die Bundesländer binden vermehrt Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in die Wohnbauförderung mit ein. Aufgrund verschiedener topographischer und gesellschaftlicher Voraussetzungen werden diese Maßnahmen auch unterschiedlich implementiert. Um einen Überblick über die vielfältigen Möglichkeiten der Einbindung nachhaltiger Siedlungsentwicklung in die Wohnbauförderung zu schaffen, wurden diesbezüglich die Gesetze und Richtlinien der anderen Bundesländer untersucht.

Tabelle 37: Rechtliche Grundlagen der Wohnbauförderung der Bundesländer  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Burgenland
Gesetz
Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018, StF: LGBl. Nr. 60/2018
Richtlinien
Richtlinie 2020 zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau Richtlinie 2020 zur Förderung der Sanierung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau Richtlinie 2020 zur Förderung des Ankaufs von Eigenheimen, Wohnungen und Reihenhäusern Richtlinie 2018/2019 zur Förderung von elektronischem Schutz bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnungen Richtlinie 2020 zur Förderung der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen Richtlinie 2020 zur Förderung der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen Richtlinie 2020 für die Gewährung von Wohnbeihilfen
Kärnten
Gesetz
Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 - K-WBFG 2017, StF: LGBl. Nr. 68/2017, idF LGBl Nr 93/2019
Richtlinien
Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum (Eigenheime, Doppelhäuser, Gruppenwohnbau, Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in Wohnhäusern oder sonstigen Gebäuden) Richtlinie für die Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum (Erwerb von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau) Richtlinie für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschossigen Wohnbau Richtlinie für die Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites Richtlinie für barrierefreie Maßnahmen für Menschen mit Behinderung oder vorbeugende Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen Richtlinie für die Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschossigen Wohnbau (außer Wohnhäuser im (Mit)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden) Richtlinie für die Sanierung von Wohnhäusern und Wohnheimen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Gemeinden Richtlinie für die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten und Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten Richtlinie Impulsprogramm für „Raus aus fossilen Brennstoffen“

Richtlinie für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung Richtlinie für die Festlegung der näheren Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen im Zusammenhang mit der Schaffung und Sanierung von Wohnraum
Niederösterreich
Gesetz
NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 - NÖ WFG 2005, StF: LGBl. 8304-0, idF LGBl. 8304/3
Richtlinien
NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019
Oberösterreich
Gesetz
Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Oö. WFG 1993, StF: LGBl.Nr. 6/1993, idF LGBl.Nr. 110/2019
Verordnungen
Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019 Oö. Katastrophenhilfsverordnung-Wohnbau 2013 Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 Oö. Eigenheim-Verordnung 2018 Oö. Wohnhaussanierung-Verordnung I 2012 Oö. Wohnhaussanierung-Verordnung II 2012 Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung 2012 Oö. Kaufförderungs-Verordnung 2008 Oö. Eigentumswohnung-Verordnung 2019 Oö. Einkommensgrenze-Verordnung 2012
Salzburg
Gesetz
Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – S.WFG 2015, StF: LGBl Nr 23/2015, idF LGBl Nr 77/2019
Verordnungen
Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015
Richtlinien
Richtlinie Barrierefreiheit Richtlinie Schallschutz Richtlinie Energieeffizienz Richtlinie Mobilisierung von Grundstücken
Tirol
Gesetz
Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991, StF: LGBl. Nr. 55/1991, idF LGBl. Nr. 138/2019
Richtlinien
Wohnbauförderungsrichtlinie 2019 Wohnhaussanierungsrichtlinie 2020 Mietzins- und Annuitätenbeihilfe Richtlinie 2019
Vorarlberg
Gesetz
Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen, StF: LGBl.Nr. 31/1989, idF LGBl.Nr. 37/2018
Richtlinien
Wohnhaussanierungsrichtlinie 2020-2021

Wohnbeihilferichtlinie 2020 Neubauförderungsrichtlinie privater Wohnbau 2020-2021 Neubauförderungsrichtlinie öffentlicher Wohnbau 2020-2021
Wien
Gesetz
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989, StF.: LGBl. Nr. 18/1989, idF LGBl. Nr. 69/2018
Verordnungen
Neubauverordnung 2007, Änderung 2019

## 6.1. Burgenland

Das Burgenland hat seit September 2018 ein neues Wohnbauförderungsgesetz. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde das „*Bodenverbrauchsparende Bauen*“ in das Gesetz aufgenommen, dabei handelt es sich zum einen um eine Förderung von Abrisskosten und zum anderen um eine Förderung beim Schließen einer Baulücke. Um diese Zusatzförderung kann bei der Errichtung eines Eigenheims sowie bei der Errichtung einer Wohnhaus- oder Reihenhausanlage angesucht werden. Sie kommt zu Tragen, wenn ein bestehendes Objekt durch ein neues Gebäude ersetzt wird. Die AntragstellerInnen werden beim Abbruch mit 35 % der gesamten Kosten, höchstens aber mit 16.000 €, unterstützt. Bei der Schließung von Baulücken (unbebaute Grundstücke, die aber bereits aufgeschlossen sind) werden bis zu 70 € je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gefördert, jedoch bis zu einem Maximalbetrag von 12.600 €. Als Anforderungen werden eine Baulandwidmung des Grundstückes vor 1980 und ein angrenzendes Wohngebäude im Umkreis von 70 m vom Mittelpunkt des geplanten Objektes vorgeschrieben (vgl. § 12 Abs 3 Bgld. RL 2020 Eigenheim bzw. § 14 Abs 1 Bgld. RL 2020 Wohnbau).

In der burgenländischen Wohnbauförderung ist weiters die Unterstützung von Gruppenwohnbauten vorgesehen. Ein Gruppenwohnbau besteht aus mindestens drei Eigenheimen als Gesamtanlage in gekuppelter oder geschlossener Bauweise auf einem Grundstück (vgl. § 3 Abs 2 Bgld. RL 2020 Wohnbau).

Bei der Sanierung von Eigenheimen kann um eine Zusatzförderung angesucht werden, wenn ein Arkaden- oder Streckhof, der vor 1920 errichtet wurde, saniert wird. Hierbei wird ein Zuschlag von 25 % der bereits anerkannten Sanierungskosten gewährt (vgl. § 18 Abs 2 Bgld. RL 2020 Sanierung).

Im Burgenland wird zudem der Ankauf eines nicht geförderten Althauses unterstützt, wenn die Baubewilligung des Hauses mindestens 20 Jahre zurückliegt. Die Förderung beträgt maximal

40.000 € und kann zusätzlich zur Sanierungsförderung angesucht werden (vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung, 2020).

## 6.2. Kärnten

In Kärnten wird neben der Errichtung von Eigenheimen und von mehrgeschossigen Wohnbauten auch der Gruppenwohnbau gefördert. Der Gruppenwohnbau stellt ein Gesamtprojekt mit mindestens drei Eigenheimen, die in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden, dar. Die Grundstücke für den Gruppenwohnbau dürfen je Gebäude nicht größer als 500 m<sup>2</sup> sein (vgl. § 5 Z 1 lit b K-WBFG 2017).

Bei der Errichtung und beim Ersterwerb von Eigentum kann zusätzlich zur Basisförderung um eine Bonusförderung für eine verdichtete Bauweise und Nachverdichtung angesucht werden. So wird im Zuge der Eigenheimerrichtung bei Grundstücken, die kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind ein Zuschlag von 5.000 € und bei Grundstücken zwischen 500 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> ein Zuschlag von 3.000 € gewährt. Zudem gibt es einen Bonus für Nachverdichtung in der Höhe von 7.000 € für die Errichtung eines Gruppenwohnbaus oder für den Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten in Wohnungsbestand sowie für das Schließen von Baulücken. Auch der Abbruch von Gebäuden, deren Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist, wird mit 5.000 € unterstützt (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020a: S. 11 und S. 21).

Weiters werden bei der Errichtung und beim Ersterwerb von Eigentum auch Standortqualitäten gefördert. Mit 5.000 € wird die räumliche Nähe zu Nahversorgern, sozialer Infrastruktur, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zu ÖV-Haltestellen unterstützt. Um um die Förderung ansuchen zu können, müssen sich mindestens eine Haltestelle und zwei Infrastruktureinrichtungen in einem 1.000 m Umkreis des projektierten Gebäudes befinden (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020a: S. 25f. bzw. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020b: S. 26f.).

Außerdem werden die Errichtung und der Ersterwerb von Eigentum im strukturschwachen ländlichen Raum mit einem Zuschuss in der Höhe von 7.000 € gefördert. Gemeinden zählen als strukturschwach, wenn sie sich in peripherer Lage befinden (das heißt die Zentren Klagenfurt und Villach nicht in 40 Minuten erreichbar sind) oder es sich um Abwanderungsgemeinden (Gemeinden mit einer Bevölkerungszunahme von weniger als 2 %) handelt (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020a: S. 23f. bzw. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020b: S. 24f.).



Die Förderungsbeiträge im mehrgeschossigen Wohnbau können um höchstens 10 % der Gesamtbaukosten erhöht werden, wenn der Umbau von Gebäuden, die denkmalgeschützt sind oder deren Erhalt zur Verbesserung des Ortsbilds beiträgt, notwendig ist (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020c: S. 26).

Darüber hinaus wird in Kärnten die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum in bereits bestehenden Objekten und der Erwerb von Wohnungsbestand in Siedlungsschwerpunkten (Objekte in Ortskernen, die im ÖEK oder laut Kärntner Gemeindeplanungsgesetz als Siedlungszentrum ausgewiesen sind) gefördert. Dadurch sollen eine qualitätsvolle Innenverdichtung, flächensparende Bauweisen und eine kompakte Siedlungsentwicklung forciert werden (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung, 2020d: S. 3).

### 6.3. Oberösterreich

In Oberösterreich wird speziell die Errichtung von Reihen- bzw. Doppelhäusern (mind. drei Reihenhäuser und mind. zwei Doppelhäuser) gefördert, insofern das Grundstück je Haus nicht größer als 400 m<sup>2</sup> ist. Der Förderbetrag ist mit 18.000 € festgesetzt (vgl. § 2 Oö. Eigenheim-Verordnung 2018).

Neben der Sanierung von bis zu drei Wohneinheiten wird auch der Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten in bestehende Objekte mit maximal 30.000 € pro Wohneinheit gefördert. Zudem gibt es in Oberösterreich eine Förderung in Höhe von max. 40.000 € für die Schaffung einer Wohnung in nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden (bei zwei Wohnungen 45.000 € und bei drei Wohnungen 50.000 €). Und auch bei denkmalgeschützten Gebäuden im Ortskern wird die Förderung um 8.000 € erhöht (vgl. § 4 Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012).

### 6.4. Salzburg

Im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 ist unter der „*Mobilisierung von Grundstücken*“ verankert, dass aus den Wohnbauförderungsmitteln jährlich bis zu 7 % aufgewendet werden können, um Grundstücke zu kaufen oder um „*Baulandsicherungsmodelle zur Umsetzung von wohnbauförderungs- und oder/raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen*“ finanzieren zu können (vgl. § 3 S.WFG 2015). Für den Ankauf von Grundstücken werden Zuschläge gewährt, wenn das Grundstück in einer Ortskernabgrenzung gemäß ROG 2009 oder in einer strategisch wichtigen Lage im Ortsgefüge zu liegen kommt, das Vorhaben überörtliche Bedeutung hat, ein Nahversorger und/oder eine Bushaltestelle in weniger als 1.000 m Entfernung zu erreichen ist oder das Projekt eine nutzungsneutrale Erdgeschosszone besitzt (vgl. § 4a S.WFV 2015). Die

Festlegungen zur Mobilisierung von Grundstücken soll der Stärkung und der Belebung von Ortskernen dienen und es sollen überwiegend förderbare Wohnungen entstehen (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, o.J.: S. 1).

Wie in Oberösterreich gibt es auch in Salzburg die „*Häuser in der Gruppe*“, welche zur gleichen Zeit, auf mindestens drei nebeneinander gelegenen, maximal 400 m<sup>2</sup> großen Grundstücken errichtet werden (vgl. § 5 S.WFG 2015).

Bei der Errichtung von Eigenheimen werden die Zuschüsse prozentual gekürzt, wenn die Größe der Grundfläche zwischen 550 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> (-25 %), zwischen 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> (-50 %) oder zwischen 750 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> (-75 %) liegt. Bei Projekten, deren Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> groß sind, wird keine Förderung gewährt (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, 2010: S. 19).

In Salzburg erfolgt eine Reihung der Ansuchen um die Förderung für Errichtung im Eigentum nach einem Punktesystem. Das Punktesystem besteht aus den Faktoren wie der Grundstücksgröße, der Familiensituation und dem Einkommen. So erhalten die Errichtung von Zu-, Auf-, Ein- oder Anbauten oder die Errichtung von Häusern in der Gruppe sowie Projekte mit einer Grundstücksgröße bis 400 m<sup>2</sup> 50 Punkte, Projektgrundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 550 m<sup>2</sup> 40 Punkte, Projektgrundstücke zwischen 550 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> 30 Punkte und die Errichtung von Bauernhäusern bzw. Austraghäusern sowie Projektgrundstücke zwischen 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> 20 Punkte (vgl. § 3 S.WFV 2015).

Bei der Kaufförderung sowie bei der Förderung für die Eigenheimerrichtung gibt es Zuschläge für die sparsame Verwendung von Grund und Boden, für Standortqualitäten und für sonstige Maßnahmen wie Denkmalschutz (vgl. §§ 23, 25 S.WFG 2015). Zuschläge für die Standortqualitäten, die Errichtung von besonderen Wohnformen sowie für die sparsame Verwendung von Grund und Boden sind auch bei der Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen vorhanden (vgl. § 27 S.WFG 2015).

## 6.5. Steiermark

Bei der Errichtung eines Eigenheims oder eines Eigenheims in Gruppen in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG 2010 erhält man in der Steiermark eine Zusatzförderung in der Höhe von 10.000 € und bei der Umsetzung besonderer ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen bis zu 8.000 € (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2020).

In der Steiermark werden mindestens zehn Objekte, deren Bauplätze eine Größe von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und deren Aufschließung gemeinsam durchgeführt wird als Eigenheime in Gruppen bezeichnet (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2019a: S. 5).

Die Förderung für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen hat neben technischen Vorgaben zur Voraussetzung, dass das Bauvorhaben mindestens drei Wohneinheiten und kein freistehendes Einfamilienhaus umfasst sowie, dass öffentliche und private Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung zu erreichen sind (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2019b: S. 1).

Bei der Steiermärkischen Wohnbauförderung können sogenannte „*Öko-Punkte*“ für technische und ökologische Maßnahmen, aber auch für raumplanerische Aspekte sowie für minimale Bodenversiegelung und für besondere Maßnahmen zur Steigerung einer sanften, emissionsarmen Mobilität in den Bereichen E-Mobilität, ÖV und Radverkehr erreicht werden. Die Punkte werden je nach Projekt und Art des Projektes (Geschosswohnbau, Sanierung, Einfamilienhaus) individuell berechnet (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2018c: S. 47ff.).

Zudem ist eine Förderung zur Revitalisierung historisch bedeutender Baudenkmäler vorgesehen. Denkmalgeschützte Objekte können somit mit bis zu 150.000 € gefördert werden, wobei bis zu 22.000 € als nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag anerkannt werden können (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2018a: S. 2).

Besonders hervorzuheben ist die Sonderförderung-Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen. Hierbei können Gemeinden beim Ankauf und bei der Sanierung von sanierungsbedürftigen Gebäuden im Ortskern unterstützt werden. Für Förderungsgewährung muss unter anderem eine fußläufige Entfernung (500 m) des Objekts zu Versorgungseinrichtungen gegeben sein und mit einer Verbesserung des Ortsbildes einhergehen. Durch diese Förderung soll die Stärkung und die Belebung der Ortskerne forciert sowie der Wohnungsbestand und die Wohnqualität erhöht werden. Die Förderung ist gegenwärtig bis Ende 2022 begrenzt (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2018b: S. 1).

Die Steiermärkische Landesregierung hat einen „*Wohnbautisch*“ eingerichtet, der sich aus sieben stimmberechtigten Mitgliedern (VertreterInnen der Abteilung Umwelt und Raumordnung, des Büros des/der für die Wohnbauförderung zuständigen LandesratIn, des Büros des/der für die örtliche Raumplanung zuständigen LandesratIn, der Fachabteilung Energie und Wohnbau, der Abteilung Landes- und Gemeindeentwicklung und der Abteilung Verkehr- und Landeshochbau, sowie dem/der jeweils zuständigen GebietreferentIn der Standortgemeinde des Bauvorhabens der

Abteilung Umwelt und Raumordnung) und weiteren Mitgliedern ohne Stimmrecht (VertreterInnen der Stadt Graz, anderer landesinterner Dienststellen, des Bundesdenkmalamts oder sonstige ExpertInnen) zusammen. Dabei ist die Mitgliedschaft nicht an eine konkrete Person geknüpft, sondern an die jeweilige Dienststelle, welche auch Ersatzmitglieder nominieren können (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2012: S. 5). Die Aufgabe des Wohnbautisches ist die Beurteilung von Projekten mit mehr als zwei Wohneinheiten nach deren raumplanerischen Standortqualitäten und nach deren städtebaulichen Ansprüchen. So können u.a. die Eignung des Grundstückes und die Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen überprüft werden. Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind etwa die Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (regionalen oder örtlichen Siedlungsschwerpunkten oder Lage mit einer guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel) sowie auch die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen und ÖV-Haltestellen. Die Beurteilung durch den „Wohnbautisch“ fließt auch in die Vergabe der Öko-Punkte mit ein (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2015: S. 2ff.).

## 6.6. Tirol

In Tirol ist der Förderbetrag bei der Förderung zur Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen nach der Nettonutzflächendichte bzw. nach dem Grundverbrauch gestaffelt (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2019: S. 16f.). Bei der Basisförderung wird in zwei Gruppen unterschieden, dem Bau/Kauf von Objekten in nicht verdichteter Bauweise (freistehendes Einfamilienhaus) und dem Bau/Kauf von Objekten in verdichteter Bauweise (Doppel-, Reihen- oder Gruppenhaus und Eigentumswohnungen). Bei der Förderung von freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Fixbetrag des Förderkredites festgelegt, bei der Förderung für Objekte in verdichteter Bauweise wird der Betrag pro m<sup>2</sup> nach der Grundstücksgröße gestaffelt. So kann in verdichteter Bauweise mehr als die doppelte Fördersumme zustande kommen wie beim freistehenden Einfamilienhaus. Zudem wird der Bau von Wohneinheiten ohne weiteren Grundverbrauch (Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau) besonders gefördert (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2019: S. 18). Zur Basisförderung gibt es noch besondere Fördermaßnahmen gemäß § 15 TWFG 1991 wie die Förderung von Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung, die z.B. die Bewahrung von erhaltenswerten Ortsbildern beinhaltet (vgl. § 15 lit f TWFG 1991).

Unter verdichteter Bauweise wird in Tirol die Errichtung von Wohneinheiten mit Grundstücken, die maximal 400 m<sup>2</sup> groß sind, verstanden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2019: S. 5). Zu den Bauweisen zählen Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen. Die Fixbeträge pro m<sup>2</sup> sind in fünf Klassen unterteilt, für Grundstücke mit weniger als 200 m<sup>2</sup> erhält man 1.270 €, für Grundstücke zwischen 200 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> 1.150 €, für Grundstücke zwischen 250 m<sup>2</sup> und

300 m<sup>2</sup> 1.000 €, für Grundstücke zwischen 300 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> 880 € und für Grundstücke zwischen 350 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> 750 €. Für die Errichtung von Wohneinheiten ohne weiteren Grundverbrauch werden als Fixbetrag 680 € pro m<sup>2</sup> zugewiesen (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2020b).

Der strukturschwache ländliche Raum ist in der Tiroler Wohnbauförderung mit einem Zuschuss versehen. So werden Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise 20 € pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und Bauvorhaben in verdichteter Bauweise 40 € pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche zugesprochen. Zum strukturschwachen ländlichen Raum zählen Gemeinden, die eine periphere Lage besitzen und deren Bevölkerungsentwicklung negativ verläuft (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2020a).

## 6.7. Vorarlberg

Die Höhe des Förderkredites wird in Vorarlberg bei der Neubauförderung ebenfalls gestaffelt berechnet. Für Einfamilienhäuser werden 300 € pro m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 400 € pro m<sup>2</sup>, für Reihenhäuser 500 € pro m<sup>2</sup>, für Eigentumswohnungen 700 € pro m<sup>2</sup> und für Zu-, Ein- oder Umbauten bzw. Wohnungserweiterungen 800 € pro m<sup>2</sup> gewährt (vgl. § 12 Abs 1 VlbG. Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021). Bei der Neubauförderung sind zudem Boni für den Einbau einer optimierten Abstellanlage für Fahrräder, für die Vorbereitung von Elektromobilität und für die Errichtung von Carsharing-Stellplätzen bei Wohnhausanlagen vorhanden (vgl. § 12 Abs 2 lit c VlbG. Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021). Als Verdichtungsbonus werden die Förderwerber ab einer Baunutzzahl<sup>3</sup> von 54 mit 50 € pro m<sup>2</sup> und ab einer Baunutzzahl von 59 oder ab vier Geschossen (inkl. Erdgeschoss) mit 70 € pro m<sup>2</sup> unterstützt (vgl. § 12 Abs 2 lit d VlbG. Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021).

In Vorarlberg werden bei der Sanierung die Nachverdichtung (Zu-, Ein- oder Umbau) und die Umnutzung (z.B. von Gewerbeflächen oder Garagen) gefördert (vgl. 2020a: § 5 Abs 10 VlbG. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2020/2021). So werden Förderbonsi in Höhe von 80 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche für Nachverdichtungen oder Umnutzungen gewährt (vgl. § 10 Abs 6 VlbG. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2020/2021).

---

<sup>3</sup> Die Baunutzzahl ist gleichzusetzen mit der Geschossflächenzahl (GFZ). Sie stellt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche dar. Um die Baunutzzahl zu erhalten, wird die GFZ mit 100 multipliziert (vgl. § 4 Abs 1 Verordnung der Landesregierung über die Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung).

## 6.8. Wien

In Wien wird der Bau von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur gefördert. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist eine Förderung für Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorgesehen. Eine verdichtete Flachbauweise stellt Gebäude mit höchstens drei Geschossen, die als Teile einer Gesamtanlage errichtet werden dar. Die Grundstücke je Gebäude dürfen 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (vgl. § 2 Z 4 WWFSG 1989).

## 6.9. Zusammenfassung

In jedem österreichischen Bundesland sind Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung – jedoch in unterschiedlicher Ausprägung – in die Wohnbauförderung implementiert. Da sich die Bundesländer durch ihre topographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen teilweise stark unterscheiden, ist ein direkter Vergleich nicht zweckgemäß. Zwischen den Bundesländern sollte jedoch ein wechselseitiger Informationsaustausch gepflegt werden. Dadurch könnten einzelne Maßnahmen anderer Bundesländer leichter übernommen bzw. an die regionalen Voraussetzungen angepasst werden.

In den Bundesländern sind ähnliche Instrumente vorhanden wie zum Beispiel die Förderung von Projekten im Ortskern, die Förderung für den Zubau von Wohneinheiten oder die Förderung für die Errichtung von Gruppenwohnbauten. Besondere Maßnahmen sind unter anderem das bodenverbrauchsparende Bauen im Burgenland (Förderung für die Schließung von Baulücken und von Abrisskosten für nicht mehr sanierbaren Objekten), die Aufwendung von bis zu 7 % der Wohnbauförderungsmittel für die Förderung der Mobilisierung von Grundstücken in Salzburg (Ankauf von Grundstücken) und der „*Wohnbautisch*“ in der Steiermark (Beurteilung der raumplanerischen Standortqualitäten und der städtebaulichen Ansprüche von Projekten).

Es lässt sich demnach erkennen, dass Maßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Wohnbauförderung wesentlich und zielführend sind. Die nachfolgende Tabelle stellt die Instrumente nochmals zusammenfassend dar.

Tabelle 38: Maßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Wohnbauförderung der Bundesländer  
 (Quelle: Eigene Darstellung)

	Maximale Wohnnutzfläche			Sanierung	Zubau von Wohneinheiten	Ortskern	Standortqualitäten	Bauweise	Gruppenwohnbau	Gemeindestandort	Sonstiges
	EFH	RH	Wohnung								
<b>Burgenland</b>	250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Förderung für Sanierung von vor 1920 errichteten Arkaden- und Streckhöfen	Förderungen für Zu- und Aufbau von WE	-	-	mind. drei Eigenheime in gekuppelter oder geschlossener Bauweise	-	Bodenverbrauchs- sparendes Bauen; Althausankauf
<b>Kärnten</b>	130 m <sup>2</sup> bzw. 150 m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>	Förderung für Auf-, Zu-, Um- oder Einbau von WE	Förderung von Objekten in Siedlungsschwerpunkten	Nähe zu Versorgungs- einrichtungen und ÖV	Förderung für verdichtete Bauweise gestaffelt nach Grundstücksgröße	mind. drei Eigenheime in gekuppelter oder geschlossener Bauweise; GSt. max. 500 m <sup>2</sup>	Förderung für Objekte in peripherer Lage oder Abwanderungsgemeinden	Abbruchs-förderung
<b>Niederösterreich</b>		130 m <sup>2</sup>		-	Förderung für Sanierung in Ortskernen	Förderung für Zu-, Auf-, Um- und Einbau von WE	Förderung von Objekten im Ortskern (historisch gewachsene Siedlung bis ca. 1960), in BK oder in Zentrumzone	-	-	Förderung für Objekte in Abwanderungsgemeinden	-
<b>Oberösterreich</b>	-	90 m <sup>2</sup> bzw. 150 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	Förderung für Sanierung in Ortskernen	Förderung für Ein- und Zubau von WE und für Schaffung von WE in Wohnzwecke genützten Gebäuden	Förderung für denkmalgeschützte Gebäude im Ortskern	Förderung für Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern; GSt. max. 400 m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Salzburg</b>		150 m <sup>2</sup>		-	priorisierte Reihung der Anträge bei Zu-, Auf-, Ein- oder Anbauten von WE	Zuschläge für Objekte im Ortskern	Nähe zu Versorgungs- einrichtungen und ÖV	Kürzung der Förderung je höher der Grundverbrauch; keine Förderung bei GSt. über 800 m <sup>2</sup>	Eigenheime auf mind. drei nebeneinanderliegenden Grundstücken mit max. 400 m <sup>2</sup>	-	Förderung für die Mobilisierung von Grundstücken
<b>Steiermark</b>	-		150 m <sup>2</sup>		Förderung zur Revitalisierung bedeutender Baudenkmäler	Förderungen für Zu- und Einbau von WE	Nähe zu Versorgungs- einrichtungen und ÖV	-	mind. zehn Objekte deren GSt. 800 m <sup>2</sup> nicht überschreiten	-	"Wohnbautisch"
<b>Tirol</b>		150 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	Staffelung der Förderung nach Wohnnutzfläche	Förderung für WE ohne weiteren Grundverbrauch	Förderung für Dorf- und Stadterneuerung	Förderung für Objekte mit wenig Grundverbrauch	WE in einer Anlage; Grundstücke max. 400 m <sup>2</sup>	Förderung für strukturschwachen ländlichen Raum	-
<b>Vorarlberg</b>		150 m <sup>2</sup>			Förderung für Sanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern (regional-typische Bauweise)	Förderung für Zu-, Ein- oder Umbau von WE; Förderung für Umnutzung von Nichtwohngebäuden	-	Verdichtungsbonus	Bonus für Baugruppenprojekte (Umsetzung eines Projekts als Errichtergemeinschaft)	-	Staffelung der Förderung nach Haustypologie
<b>Wien</b>		150 m <sup>2</sup>			Förderung für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung	Förderung von Dachgeschossausbauten, Auf- und Zubau von WE	-	Förderung von Gebäuden in verdichteter Flachbauweise	Gesamtanlage aus Gebäuden mit max. drei Geschossen und GSt. bis max. 400 m <sup>2</sup>	-	-

## 7. Weitere Förderungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung

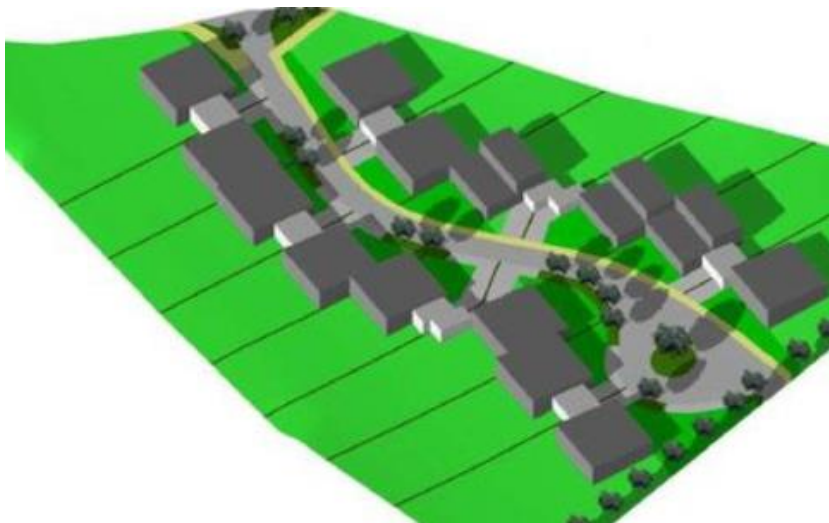
### 7.1. NÖ Dorf- und Stadterneuerung

Die NÖ Dorf- und Stadterneuerung wurde etabliert um mögliche Barrieren zwischen BürgerInnen und Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung zu durchbrechen. Die Dorf- und Stadterneuerung soll die Beteiligung und die Eigeninitiative der BürgerInnen stärken, um so gemeinsam mit BetreuerInnen der NÖ.Regional.GmbH durch das Land NÖ und die EU finanzierte Projekte umzusetzen. Ein Themenschwerpunkt der Dorf- und Stadterneuerung ist „*Siedeln, Bauen, Wohnen*“, bei dem vor allem die Belebung der Orts- und Stadtkerne eine wesentliche Rolle spielt (vgl. NÖ Dorf- und Stadterneuerung, 2020a).

#### Siedlungserweiterung Geras

Im Rahmen der NÖ Dorf- und Stadterneuerung wurde im Jahr 2004 ein Wettbewerb zu einer ressourcenschonenden Siedlungserweiterung in Geras im Bezirk Horn abgehalten. Zuvor war von der Gemeinde ein etwa 13.000 m<sup>2</sup> großer Baugrund angekauft worden. Ziel war eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen und das geschlossene Ortsbild von Geras zu erhalten. Zudem sollten die Infrastrukturkosten gering gehalten und optimale Bauformen gefunden werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs war eine Siedlung in geschlossener Bauweise, deren Aufschließungskosten durch schmal angelegte Parzellen reduziert wurden (vgl. NÖ Dorf- und Stadterneuerung, 2020b).

Abbildung 49: Siedlungserweiterung Geras  
(Quelle: NÖ Dorf- und Stadterneuerung, 2020b)





## Nachhaltige Siedlungsentwicklung Michelhausen

Ein ähnliches Projekt wie in Geras wurde auch im Rahmen der Dorferneuerung in der Marktgemeinde Michelhausen (Bezirk Tulln) durchgeführt. Aufgrund der Lage von Michelhausen unweit des Bahnhofs Tullnerfeld, durch den eine Anbindung nach Wien und St. Pölten gegeben ist, wollte die Gemeinde ein ungeordnetes Wachstum von Einfamilienhäusern am Ortsrand vermeiden. Im Zusammenhang mit dem Prozess der Dorferneuerung wurde ein Wettbewerb für ein Nutzungs- und Bebauungskonzept für zwei Entwicklungszonen abgehalten. Im Vorfeld wurden in den Ortschaften Michelhausen und Pixendorf Flächen in Bauland gewidmet. Zwar handelt es sich hierbei um großflächige Areale (35.000 m<sup>2</sup> und 153.000 m<sup>2</sup>), deren Entwicklung sollte jedoch in sich geschlossen und nachhaltig bewerkstelligt werden. Der dörfliche Charakter der Region sollte dabei beibehalten bleiben und eine Verbindung zu den historisch gewachsenen Strukturen geschaffen werden (vgl. NÖ Dorf- und Stadterneuerung, 2020b). Durch die untenstehende Abbildung 50 soll die Anbindung des Planungsgebietes (rot) an den bestehenden Ortskern (grau), die Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen sowie der Einbindung möglicher weiterer Bauungen (gelb) veranschaulicht werden.

Abbildung 50: Plandarstellung zur Siedlungsentwicklung in Michelhausen  
(Quelle: Pesendorfer und Machalek Architekten, 2007)



## 7.2. NAFES

Die Aktion NAFES (Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren) stellt eine Kooperation des Landes Niederösterreich und der Wirtschaftskammer Niederösterreich (Sparte Handel) dar. Die NAFES fördert Maßnahmen zur Erhaltung der Nahversorger, Verbesserung der Infrastrukturen und des Branchenmix sowie auch Marketing- und Werbemaßnahmen. Förderungen für infrastrukturelle Maßnahmen wie die Errichtung von Verkehrsleitsystemen oder Fahrradabstellanlagen, die Etablierung von Wochenmärkten oder die Bereitstellung von digitaler Infrastruktur und Maßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität wie Leerflächenprojekte und gestalterische Projekte sind vorgesehen, sofern ein klarer Handelsbezug herzustellen ist (vgl. NAFES, 2020).

Wohnbaumaßnahmen oder Projekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden zwar nicht direkt durch die NAFES unterstützt, jedoch können durchmischte Projekte, welche Wohnen, Handel und Dienstleistungen in Ortskernen vereint, wie die Sanierung des Öhlknechthofs in Horn (siehe Kapitel 5.1.2), durch die Förderung profitieren.

## 7.3. Aktion „Stadt- und Ortskernbelebung in Niederösterreich“

Die Aktion wurde im Jahr 2005 gestartet und soll durch eine Zusammenarbeit von NAFES, ecoplus, NÖ Wohnbauförderung, NÖ Dorf- und Stadterneuerung und NÖ Gestalten zu einer Aufwertung von Ortszentren führen. Die drei Schwerpunkte der Aktion sind die Stärkung des Handels in Ortskernen, die Förderung der Nahversorgung und innerstädtischer Einkaufszentren und der Einsatz der Wohnbauförderung zur Stadt- und Ortskernbelebung. Zu Beginn wurde die Aktion in elf Pilotgemeinden getestet und die Ergebnisse in einem Leitfaden zum Projektmanagement in der Stadtkernbelebung gebündelt (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2020c).

Die drei Themenschwerpunkte sind gegenwärtig unabhängig voneinander nutzbar. Die Förderung der Nahversorgung kann über die NAFES bezogen werden, die „*Stärkung des Handels in Stadt- und Ortskernen*“ wird über die NÖ Dorf- und Stadterneuerung weitergeführt und die verstärkte Ortskernförderung der NÖ Wohnbauförderung wurde direkt in die neuen NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 aufgenommen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2020c).

## 7.4. Gemeinde 21

Die Aktion Gemeinde21 ist die niederösterreichische Umsetzung der Lokalen Agenda 21, die ein von den Vereinten Nationen verabschiedetes Programm zu nachhaltigen Entwicklung darstellt.

Auf internationaler Ebene wurden so Nachhaltigkeitsziele festgelegt, welche auf regionaler und lokaler Ebene durch die Gemeinde21 Aktion in den niederösterreichischen Gemeinden umgesetzt werden. Auch bei der Gemeinde21 Aktion spielt die Beteiligung der ortsansässigen Bevölkerung eine wichtige Rolle. Zudem werden Stakeholder aus der Wirtschaft und der Politik eingebunden, um gemeinsam Ziele und anschließende Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität und der Nachhaltigkeit erarbeiten zu können. Es werden so Projekte zum Klimaschutz, zu Gesundheit und Wohlergehen, zu Infrastruktur und zu Konsum und Produktion etc. realisiert. Auch Projekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung wie die Erstellung eines Entwicklungsplanes werden unterstützt (vgl. Gemeinde21, 2020).

## 7.5. Baurechtsaktion des Landes NÖ

Im Rahmen der NÖ Baurechtsaktion unterstützt das Land BauwerberInnen durch den Ankauf von geeigneten Grundstücken. Die BauwerberInnen müssen lediglich einen Bauzins in der Höhe von einem Prozent der Anschaffungskosten entrichten, wodurch sie bei der Aufwendung für die Grundstückskosten entlastet sind. Der Bauzins ist bis zum tatsächlichen Erwerb der Parzelle, der frühestens nach der Anzeige der Fertigstellung des Bauwerks durchgeführt werden kann, zu bezahlen. Das Land NÖ bietet selbst keine Grundstücke an. Finden die BauwerberInnen ein geeignetes Grundstück, so kann ein Ansuchen zum Anschluss eines Baurechtsvertrages gestellt werden. Geeignete Grundstücke dürfen einen Kaufpreis von 55.000 € und die Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, 2020d).

## 7.6. Zusammenfassung

Das Land Niederösterreich stellt seinen BürgerInnen einige Förderungen zur Raumplanung und Raumentwicklung (NÖ Dorf- und Stadterneuerung, NAFES, Aktion „Stadt- und Ortskernbelebung in Niederösterreich“, Gemeinde21) sowie zum Thema Bauen und Wohnen (NÖ Wohnbauförderung, NÖ Baurechtsaktion) zur Verfügung. Vor allem die Förderungen zur Raumplanung und Raumentwicklung sind oft breit aufgestellt und zielen nicht nur auf einen Themenschwerpunkt ab. Zudem kommen diese Förderungen häufig im Rahmen eines Beteiligungsprozesses zum Einsatz und dienen nicht als Unterstützung für private Projekte.

## 8. Handlungsempfehlungen

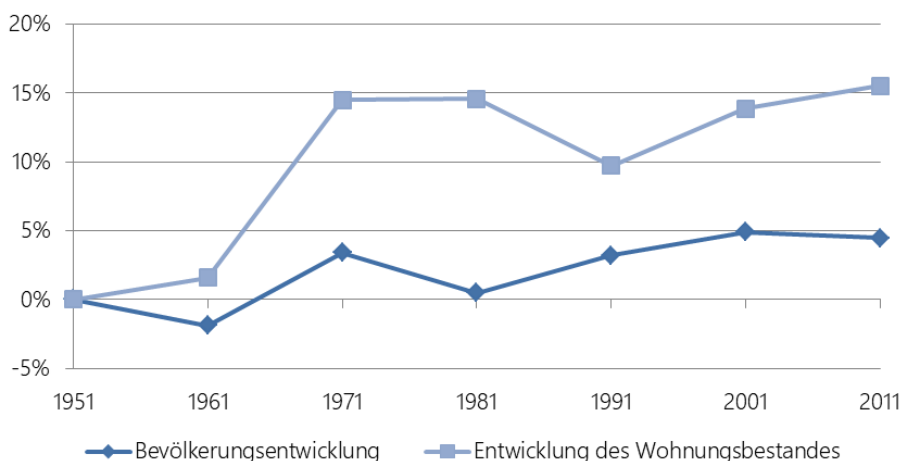
Die NÖ Wohnbauförderung wurde über Jahre hinweg weiterentwickelt um den aktuell vorherrschenden Rahmenbedingungen und Herausforderungen Rechnung tragen zu können. Die energetischen Vorgaben, welche zur Nachhaltigkeit des Gebäudes an sich beitragen, haben einen hohen Stellenwert inne, was vor allem auch in den gegenwärtigen Diskussionen zum Klimaschutz und zur Klimakrise wesentlich ist. Da der Verbrauch von Grund und Boden einen großen Einfluss auf die Umwelt und das Klima hat, ist es unumgänglich in Zukunft auch das Thema des Flächenverbrauchs und der Versiegelung in der NÖ Wohnbauförderung zu vertiefen.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung könnten folgende Empfehlungen in die NÖ Wohnbauförderung integriert werden:

- Fokus auf Sanierung statt Errichtung
- Ausbau der Förderung der Lagequalität
- Forcierung der Förderung für nachhaltige Bebauungsstrukturen
- Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung der Bevölkerung

### Fokus auf Sanierung statt Errichtung

Abbildung 51: Vergleich Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung des Wohnungsbestandes in NÖ (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.01 bzw. Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1)



Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung Niederösterreichs mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes (Abbildung 51), kann man feststellen, dass die Veränderung des Wohnungsbestandes kaum mit der Entwicklung der Bevölkerung korreliert. Dies wirft die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer Neubauförderung auf. Denn die Förderung von Neubau, vor allem des Neubaus von Einfamilienhäusern, trägt zur Bildung von weiterem Leerstand bei.

So ist eine Forcierung der Sanierungsförderung wesentlich, während der Förderung der Errichtung von Eigenheimen weniger Bedeutung zukommen sollte. Besonders in Abwanderungsgemeinden sollte der Fokus von der Eigenheimerrichtung auf die Sanierung von bestehenden Leerständen gelenkt werden. Denn vor allem in Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung bedeutet der Neubau von Gebäuden den zusätzlichen Leerstand von Altbestand, was in weiterer Folge zur Verödung von Ortskernen, in welchen sich der Hausbestand hauptsächlich befindet, beiträgt.

In die NÖ Wohnbauförderung ließe sich diese Empfehlung zum einen über die Stärkung der Sanierungsförderung im Allgemeinen und zum anderen über den regionsbezogenen Ausgleichsbonus implementieren. Durch die neue Sanierungsförderung, die mit den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 eingeführt wurde, wurde der Stellenwert der Sanierungsförderung bereits angehoben und die Fördersumme erhöht. Um die Sanierungsförderung noch attraktiver und effizienter zu gestalten, könnte die Förderungshöhe bei Sanierungen weiter angehoben werden, während die Förderungshöhe der Eigenheimerrichtung verringert werden könnte. In Bezug auf den regionsbezogenen Ausgleichsbonus könnte dieser gänzlich aus der Errichtungsförderung entnommen werden und nur bei Sanierungen zu tragen kommen, um in Abwanderungsgemeinden einen zusätzlichen Fokus auf die Sanierungen zu legen.

#### Ausbau der Förderung der Lagequalität

Die Zusatzförderung für die Lagequalität wurde mit den neuen NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 eingeführt und deckt bereits einige wichtige Faktoren ab. So werden Projekte im Ortskern, in einer Zentrumszone gemäß § 14 Abs 2 Z 15 NÖ ROG 2014 oder im Bauland Kerngebiet bis zu 20 Punkte zugesprochen. Durch die NÖ WFRL 2019 wurde die Definition des Ortskerns mit der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bis ca. 1960 festgelegt.

Zur Förderung des Ortskerns sollten zudem noch allgemein definierte Standortqualitäten, wie die Nähe zu ÖV-Haltestellen oder zu öffentlichen Einrichtungen, unterstützt werden, wie es bereits in anderen Bundesländern der Fall ist. Denn vor allem in größeren Gemeinden gibt es oft mehrere Teilzentren, die keine Ortskerne im klassischen Sinne darstellen und trotzdem über wichtige Versorgungseinrichtungen und eine Anbindung an den ÖV verfügen. Im Rahmen der Zusatzförderung für die Lagequalität sollten somit sowohl die direkte Lage im Ortskern (oder auch in der Zentrumszone oder im Bauland Kerngebiet) als auch die Standortqualitäten eines Projektes gefördert werden. Demnach könnten - orientiert an bereits bestehenden Förderungen der Standortqualität in anderen Bundesländern - für die Lage eines Nahversorgers oder einer öffentlichen

Einrichtung und einer ÖV-Haltestelle im Umkreis von 1.000 m des eingereichten Projektes 15 zusätzliche Punkte (vgl. Punktesystem der NÖ Wohnbauförderung Seite 38) vergeben werden.

### Forcierung der Förderung für nachhaltige Bebauungsstrukturen

Die Förderung für nachhaltige Bebauungsstrukturen bietet vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung des Förderschwerpunktes. Hierzu könnte parallel zur Zusatzförderung für die Lagequalität eine Zusatzförderung für die Bebauungsstrukturen eingeführt werden. Als erster Schritt sollte der Bonus für eine geschlossene oder gekuppelte Bauweise, welcher in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 bereits enthalten war, wieder aufgenommen werden. Denn eine geschlossene Bauweise ist neben dem geringeren Energieverbrauch auch durch einen geringeren Flächenverbrauch gekennzeichnet. Außerdem fügt sich diese besser in bestehende Ortsbilder ein und bietet seinen BewohnerInnen mehr Privatsphäre als eine offene Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die geschlossene Bauweise könnte - orientiert an der NÖ Wohnbauförderung ALT - mit 20 Punkten und die gekuppelte Bauweise mit 10 Punkten implementiert werden.

Darüber hinaus sollte eine flächensparende Grundstücksgröße ebenfalls gefördert werden. Eine Staffelung der Gesamtförderung oder eine Versagung der Förderung bei einem zu hohen Grundflächenverbrauch sind in Niederösterreich nicht zielführend, da vor allem in peripheren Regionen der Druck auf die Flächen noch nicht so signifikant ist, wie zum Beispiel in den westlichen Bundesländern. Dennoch könnte ein Bonus für eine verdichtete Bauweise – ebenfalls orientiert an den Wohnbauförderungen der anderen Bundesländer – in Form von 20 Punkten bei einer Grundstücksgröße kleiner als 500 m<sup>2</sup> oder von 10 Punkten bei einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> eingeführt werden.

Weiters könnte der Zubau von weiteren Wohneinheiten in bestehende Gebäude, oder wie es in Tirol genannt wird die „*Schaffung von Wohnraum ohne weiteren Grundverbrauch*“, höher gefördert werden. Im Rahmen der Sanierungsförderung werden bereits 15 Punkte für die Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Wohneinheiten vergeben. Dies könnte auch bei der Errichtungsförderung eingeführt werden. Durch eine solche Maßnahme ließe sich zum Beispiel die Verdichtung von Wohnraum in Einfamilienhaussiedlungen unterstützen.

Auch Reihenhäuser sollten im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung zusätzlich unterstützt werden, um private BauwerberInnen zum Bau von Doppel- oder Reihenhäusern zu bewegen. Dies könnte entweder über die Zusatzförderung für die Bebauungsstruktur (zum Beispiel 20 zusätzliche Punkte für den Bau von Reihenhäusern und 10 Punkte für den Bau von Doppelhäusern), oder

auch über eine Spaltung der Eigenheimförderung (in eine weniger bedeutende Einfamilienhausförderung und in eine Förderschiene für den verdichteten Wohnbau) implementiert werden.

Abbildung 52: Gegenwärtige Zusatzförderung für die Lagequalität  
(Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020g; S. 14)


<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5%) errichtet (20 Punkte)</li> <li>○ Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 Punkte)</li> <li>○ Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von 2,5% – 4,9% (10 Punkte)</li> <li>○ Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von <math>\geq 5,0\%</math> (20 Punkte)</li> </ul>	 <p>bis zu <b>40</b> Punkte</p>
---	--

Abbildung 53: Mögliche Zusatzförderungen im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung  
(Quelle: Eigene Darstellung)

<p><b>Lagequalität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet (20 Punkte)</li> <li>&gt; Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 Punkte)</li> <li>&gt; Standortqualität - Gebäude im 1.000 m<sup>2</sup> Umkreis eines Nahversorgers oder einer öffentlichen Einrichtung und einer ÖV-Haltestelle (15 Punkte)</li> <li>&gt; Bei Sanierungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5 % – 4,9 % (10 Punkte)</li> <li>Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von <math>\geq 5,0\%</math> (20 Punkte)</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Bebauungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nachhaltige Bebauungsweise - Geschlossene Bebauungsweise (20 Punkte)</li> <li>&gt; Nachhaltige Bebauungsweise - Gekuppelte Bebauungsweise (15 Punkte)</li> <li>&gt; Flächensparende Grundstücksgröße - Grundstücke kleiner als 500 m<sup>2</sup> (20 Punkte)</li> <li>&gt; Flächensparende Grundstücksgröße - Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> (10 Punkte)</li> <li>&gt; Schaffung von Wohnraum ohne weiteren Grundverbrauch - Errichtung einer weiteren Wohneinheit (15 Punkte)</li> <li>&gt; Verdichtete Wohnform - Errichtung eines Reihenhauses (20 Punkte)</li> <li>&gt; Verdichtete Wohnform - Errichtung eines Doppelhauses (10 Punkte)</li> </ul>

## Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung der Bevölkerung

Anhand des anhaltenden österreichweiten Trends zum Bau von Einfamilienhäusern ist zu erkennen, dass eine stärkere Bewusstseinsbildung der Bevölkerung zu diesem Thema wesentlich ist. Das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist bereits in der breiten Bevölkerung angekommen, wodurch auch beim Bau und bei der Sanierung von Gebäuden häufig ökologische Materialien eingesetzt und alternative Heizsysteme und Solar- oder Photovoltaikanlagen eingebaut werden. Dass auch der Grundflächenverbrauch und die Bauweise das Klima beeinflussen, sollte jedoch noch stärker diskutiert werden. Denn neben der optimierten Gestaltung der Gebäude trägt auch die maßvolle Nutzung von Grund und Boden zur nachhaltigen Siedlung bei.

Durch die Beratung von Bauinteressierten soll eine Sensibilisierung der Bevölkerung hin zu einem bodenverbrauchsparenden Bauen erreicht werden. Die Beratung soll unter anderem Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus sowie deren Vorteile aufzeigen, Stärken der geschlossenen oder gekuppelten Bauweise verdeutlichen, die vielfältigen Möglichkeiten eines Projektes im Ortskern darlegen und immer mit Best-Practice-Beispiele arbeiten. Zudem sollen die BauwerberInnen über die unterschiedlichen Förderungen für eine nachhaltige Nutzung des Bodens informiert und beim Ansuchen um die Förderungen unterstützt werden.

Im Rahmen der Wohnbauförderung würde sich diese Maßnahme in die „*möglichen Ergänzungspunkte (Haustechnik, Ökologie, Sicherheit)*“ der Basisförderung integrieren lassen. Für die Absolvierung eines Beratungsgesprächs könnte zusätzlich ein Punkt vergeben werden.

### Sonstiges

Neben den vier Schwerpunkten wäre außerdem sinnvoll, eine Abtretung eines Anteils aus den Mitteln der Wohnbauförderung für die Mobilisierung von Grundstücken, nach dem Vorbild Salzburg, einzuführen. So könnte der Ankauf von Grundstücken im Ortskern oder in zentralen Lagen und den durch die Lage höheren Kaufpreise im Rahmen der Wohnbauförderung unterstützt werden. Vor allem Gemeinden, die einen förderbaren Wohnbau in zentralen Lagen umsetzen möchten, und gemeinnützige Bauvereinigungen könnten von dieser Förderung profitieren.

Wie Amann (2010: S. 93) bereits festgestellt hat, könnte der vom Land Niederösterreich entwickelte Energieausweis für Siedlungen als Kriterium in die Wohnbauförderung eingebunden werden, wodurch bei großflächigen Siedlungserweiterungen und Parzellierungskonzepten eine optimale Flächennutzung auch mit unterschiedlichen Wohnformen und Bauweisen erzielt werden kann.



## 9. Schlussfolgerungen und Zusammenfassung

Der sparsame Umgang mit unserem Grund und Boden ist eine der Prämissen in der Raumplanung. Nach und nach dringt diese auch in die Medien und in die Köpfe der österreichischen Bevölkerung vor. Die Zunahme der Inanspruchnahme an Bauflächen lässt jedoch erkennen, dass bei der Umsetzung dieser Zielsetzung noch großer Handlungsspielraum besteht. Im Jahr 2019 wurden in Österreich 26,1 km<sup>2</sup> an Boden nur für Wohnbauflächen verbraucht, was ein tägliches Ausmaß von etwa zehn Fußballfeldern bedeutet. Zudem wird etwa die Hälfte des verbrauchten Bodens zusätzlich noch versiegelt. Durch den stetigen Bodenverbrauch und dem damit einhergehenden Zurückdrängen der offenen Landschaft gehen wichtige ökologische Funktionen verloren, was fatale Folgen auf unsere Umwelt und das Klima hat.

Der Druck auf Grund und Boden ist in Niederösterreich noch nicht so präsent wie in den westlichen Bundesländern, jedoch nimmt der Gebäudebestand in Niederösterreich seit Beginn der Aufzeichnungen kontinuierlich zu. Gegenwärtig befinden sich rund ein Viertel aller Gebäude Österreichs in Niederösterreich. Dazu kommt, dass die Bevölkerung Niederösterreichs zum Bau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern neigt und der Anteil der Wohnungen mit einer Nutzfläche von über 110 m<sup>2</sup> in Niederösterreich höher als in Gesamtösterreich ist. So haben rund 85 % aller Gebäude in Niederösterreich eine oder zwei Wohnungen und ein Drittel eine Nutzfläche von über 130 m<sup>2</sup>. Die hohe Bautätigkeit in Niederösterreich ist jedoch ambivalent zu betrachten, denn während der Wohnraumbedarf im Umland von Wien steigt, tendiert dieser in peripheren Regionen zu sinken. Außerdem nimmt der Gebäude- und Wohnungsbestand deutlich rasanter zu als die Bevölkerung Niederösterreichs. Allerdings steigt der Wohnraumbedarf auch aufgrund der kleiner werdenden Haushalte, so ist zwischen den Jahren 2001 und 2011 die Anzahl der Haushalte mit zwei Personen um 13,9 % und jene mit einer Person sogar um 18,1 % gestiegen.

Die Zielsetzungen zur Stärkung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind auf den drei Ebenen (EU, Bund, Land) sehr ähnlich. Die EU hat zwar keine Kompetenzen im Bereich der Raumplanung, jedoch gibt sie Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung ab. So sei eine nachhaltige Entwicklung des Territoriums der EU durch eine ausgewogene Raumzusammensetzung und eine Siedlungsstruktur in unterschiedlichen Hierarchiestufen zu fördern sowie eine Ausbreitung von Siedlungsflächen und die Zerstörung der Böden zu verhindern.

Auch auf Bundesebene werden durch die ÖROK lediglich Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung formuliert, denn die Kompetenz der Raumplanung liegt bei den Bundesländern. Im ÖROK 2011 und in den ÖROK-Empfehlungen wird immer wieder angemerkt, dass der rasante Flächenverbrauch und somit die Bodenversiegelung eingedämmt werden müssen. Als Ziel wird

eine kompakte Siedlungsstruktur vereint mit dem Konzept der kurzen Wege und der Nutzungsmischung angestrebt. In kompakten Strukturen ist es einfacher, den öffentlichen Verkehr zu etablieren und den Energieverbrauch gering zu halten. So soll die Hauptsiedlungsentwicklung dort forciert werden, wo ein Mindestmaß an öffentlichem Verkehr zu Verfügung steht. Neben den Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima, sind auch erhebliche Kosten mit einer dispersen Siedlungsstruktur verbunden. Mit der Widmung von Bauland fallen Kosten für die Aufschließung, die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Infrastrukturen an. Demnach müssen für die Erschließung von Streusiedlungen ungefähr vier- bis fünfmal so viele Mittel wie für die Erschließung von kompakten Hauptorten aufgewendet werden.

Instrumente, mit denen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden kann, sind die Vertragsraumordnung, die Befristung von Widmungen, die Einhebung von Aufschließungsgebühren bei neugewidmeten Bauland bzw. Erhaltungsgebühren bei bereits gewidmeten und jahrelang nicht genutzten Parzellen, die Einrichtung eines Bodenfonds, die Baulandumlegung, die Nachverdichtung, sowie auch die Nachnutzung von Leerstand und Brachflächen. Zudem soll die Implementation eines Flächenmanagements den nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden steuern.

Um qualitätsvolle Dichten erreichen zu können, sollen auf lokaler Ebene, gemäß ÖROK, an die regionalen Gegebenheiten angepasste Dichtebestimmungen in die örtliche Planung miteinbezogen und in den Entwicklungskonzepten festgelegt werden. Die Entwicklung von neuen Siedlungskörpern soll nur angrenzend an bereits bestehende Siedlungen betrieben werden. Um einen Baulandüberhang in den Gemeinden zu vermeiden, soll in den Gemeinden maximal so viel Bauland vorhanden sein, womit der Bedarf für 10 Jahre abgedeckt werden kann. Neuwidmungen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn keine verfügbaren Baulandreserven bestehen.

Von der ÖROK wird außerdem angeregt, die Kooperation der Wohnbauförderung und der Raumplanung weiterhin zu stärken und die Wohnbauförderung an raumplanerische Kriterien zu koppeln. Es sollen Förderungen für zentrale Lagen im Ortskern, für die ÖV- und Radwegerschließung, für die Innenschließung, für die Einhaltung von Mindestdichten oder für flächensparende Bauweisen Beachtung finden, um kompakte Siedlungen zu forcieren. Weiters soll die Zusammenarbeit von Gemeinden und Regionen bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gestärkt werden, um eine flächenhafte Ausdehnung der Siedlungen zu vermeiden und die Entwicklungen regional abstimmen zu können.

Auf Landesebene sind zum einen rechtlich bindende Festlegungen und zum anderen Konzepte und Leitlinien zur räumlichen Entwicklung vorhanden. So sollen gemäß § 1 NÖ ROG 2014 die

Siedlungsentwicklung nur innerhalb oder angrenzend an die Ortskerne stattfinden und die bestehenden Siedlungen, vor allem die Ortskerne, bestmöglich genutzt werden. Zudem ist eine flächensparende und verdichtete Struktur anzustreben.

Trotz der unterschiedlichen ökonomischen und demographischen Entwicklung der Regionen in Niederösterreich, gibt es mehrere Themenschwerpunkte, welche das gesamte Bundesland betreffen, wie die *Dezentrale Konzentration*, die die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auch in peripheren Regionen behandelt. Die Siedlungsentwicklung soll auf kleinregionaler Ebene abgestimmt werden, um eine flächendeckende Versorgung sicherstellen zu können. Ein weiterer Punkt ist die Innenentwicklung, die der Außenentwicklung in jedem Fall vorgezogen werden soll. Denn nur wenn es im Ort kein verfügbares Bauland mehr gibt und für die Neuwidmung ein schlüssiges Gesamtkonzept vorhanden ist, soll neues Bauland gewidmet werden. *Innen vor Außen* soll die Ortskerne stärken und den Flächenverbrauch am Ortsrand minimieren. Dieses Konzept soll sowohl Wohnen als auch Arbeiten miteinbeziehen, um auch einen Nutzungsmix und somit kurze Wege gewährleisten zu können. Außerdem sollen regionale Leitpläne und Raumordnungsprojekte etabliert werden, um die Siedlungsentwicklung auf übergeordneter Ebene abstimmen zu können. Weiters könne ein Flächenmanagement zum Einsatz kommen, um das verfügbare Bauland bzw. Leerstände leichter zu verorten und diesem anschließend eine Nutzung zuzuführen.

Ein wesentlicher Punkt auf Landesebene sind die regionalen Raumordnungsprogramme, die für sieben Regionen erstellt wurden, und rechtlich bindende regionale Grünzonen und Siedlungsgrenzen beinhalten. Die Siedlungsgrenzen schränken Baulandwidmungen räumlich ein und dürfen bei der kommunalen Planung nicht missachtet werden.

Bezüglich der Wohnungsförderung ist in den Konzepten zur räumlichen Entwicklung des Landes festgelegt, dass die NÖ Wohnbauförderung speziell bei Projekten in zentralen Orten zum Einsatz kommen soll. Zudem soll auch die Althausanierung und verdichtete Bauformen entlang von Einzugsbereichen des öffentlichen Verkehrs gefördert werden.

Bei der Einführung der Wohnbauförderung nach dem 2. Weltkrieg zielte diese vor allem auf den Wiederaufbau sowie auf die Leistbarkeit von Wohnraum ab und stellte eine Bundesangelegenheit dar. Das erste Wohnbauförderungsgesetz, auf dem alle heutigen Gesetze aufbauen, wurde im Jahr 1954 entwickelt und die Mittel zur Finanzierung der Wohnbauförderung wurden kontinuierlich aufgestockt. Im Laufe der Zeit wurden die Kompetenzen der Bundesländer immer weiter ausgebaut bis im Jahr 1988 die Zuständigkeit der Wohnbauförderung gänzlich den Bundesländern überlassen wurde. Während der Zweck der Wohnbauförderung zu Beginn vor allem die Wohnungsleistbarkeit war, wurden über die Jahre hinweg klima- und energierelevante Kennwerte

immer wichtiger. Gegenwärtig sind in Niederösterreich das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und die erst kürzlich überarbeiteten NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gültig.

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 bildet den gesetzlichen Rahmen, der über die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien noch vertieft und genauer ausgelegt wird. Die Wohnungsförderung ist in die Objekt- und Subjektförderung unterteilt. Die Objektförderung beinhaltet sowohl die Eigenheimförderung und -sanierung als auch den Geschosswohnungsbau und -sanierung. Natürliche Personen werden bei der Errichtung, dem Erwerb oder der Sanierung eines Eigenheims, eines Reihenhauses bzw. einer Wohnung im großvolumigen Wohnbau unterstützt. Juristische Personen können um eine Förderung zur Errichtung und Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern und Wohnheimen ansuchen.

Für den Erhalt der Wohnbauförderung müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden, nämlich personenbezogene Voraussetzungen (Einkommensgrenzen etc.) und auch bautechnische Voraussetzungen. Die Förderungshöhe wird über das sogenannte 100-Punkte-System berechnet. Die 100 Punkte setzen sich sowohl beim Eigenheim- bzw. Wohnungsbau als auch bei der Eigenheim- bzw. Wohnungssanierung aus der Basisförderung, den Punkten für die Energiekennzahl, und aus den Ergänzungspunkten für Haustechnik, Ökologie und Sicherheit zusammen. Zusätzlich gibt es noch eine Förderung für die Lagequalität und eine Familienförderung. Im großvolumigen Wohnbau werden zudem auch die Errichtung von begleiteten und/oder barrierefreien Wohneinheiten sowie die Errichtung von Startwohnungen für Personen unter 35 Jahren gefördert.

Zusätzlich zur objektbezogenen Förderung kann in Niederösterreich bei einer geförderten Wohnung bzw. einem geförderten Eigenheim die Subjektförderung beantragt werden. Die Höhe der Subjektförderung richtet sich individuell nach dem zumutbaren Aufwand für Wohnen, der angemessenen Wohnnutzfläche, der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen.

Die Ende März 2019 vorgestellte und im Oktober 2019 in die Richtlinien übernommene blau-gelbe Wohnbaustrategie des Landes Niederösterreich stellt das Gerüst für die Überarbeitung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien dar. Der Fokus liegt auf drei Schwerpunkten, der Förderung des ländlichen Raums und der Ortskerne, der Stärkung des Eigentums und dem Vorrang für NiederösterreicherInnen. Der Fokus auf den ländlichen Raum bzw. den Ortskern soll zum einen den regionalen Ausgleich in Niederösterreich gewährleisten und zum anderen die Attraktivität des Ortskernes forcieren und das Aussterben dieser verhindern. Durch die beiden anderen Schwerpunkte der blau-gelben Wohnbaustrategie werden die Fördersummen für Jungfamilien und für

Familien mit Kindern erhöht sowie Personen mit einer Verbindung zum Land Niederösterreich bevorzugt.

Bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beinhalten die NÖ WFRL 2019 die raumplanerisch relevanten Punkte zur Lagequalität. Die Punkte werden einerseits für die Ortskernbelebung, also für die Errichtung von Gebäuden im Ortskern, in Zentrumszonen gemäß NÖ ROG 2014 oder im Bauland-Kerngebiet und andererseits für die Errichtung von Gebäuden in Abwanderungsregionen (regionsbezogener Ausgleichsbonus) vergeben. Der regionsbezogene Ausgleichsbonus betrifft Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung (-2,5 % bis -4,9 % oder mehr als -5,0 %). Bei der Eigenheimförderung können durch diese Zusatzförderung bis zu 12.000 € für Eigenheime und 8.000 € für Eigentumswohnungen zuerkannt werden.

Diese positiven Ansätze, welche sowohl auf die Lenkung der Siedlungsentwicklung als auch auf die Forcierung der Nachhaltigkeit bei der Bauweise der Gebäude abzielen, gehen aufgrund der rücklaufenden Anzahl an geförderten Wohneinheiten im Eigenheimbereich und bei den Eigenheim- und Wohnungssanierungen teilweise verloren. Im Jahr 2016 wurden bereits etwa 30 % weniger Wohneinheiten gefördert als im Jahr 2012. Im Gegensatz zur Eigenheimförderung nimmt die Anzahl der Förderungen im großvolumigen Wohnbau zu. Im Jahr 2016 wurden um etwa 8 % mehr Wohneinheiten gefördert als im Jahr 2012. Gemäß Frank (2019), dem Leiter der Abteilung für Wohnungsförderung, wird dieser Abwärtstrend einerseits durch die hohen Anforderungen der Wohnbauförderung und andererseits durch das aktuelle Zinsniveau am Kapitalmarkt herbeigeführt.

Dennoch stellt die NÖ Wohnungsförderung mit etwa 23 % der gesamten Förderausgaben im Jahr 2016 eine der wichtigsten Förderschienen des Landes dar. Mit diesen 437,8 Millionen € an Förderungen konnte das Land NÖ im Jahr 2016 den Bau von 5.484 und die Sanierung von 4.650 Wohneinheiten gewährleisten. Zudem wurden förderungswürdige Personen durch Subjektförderungen in der Höhe von 52,0 Millionen € unterstützt.

Im Rahmen der Wohnbauförderung spielt der durch GBV gewährleistete gemeinnützige Wohnbau eine wichtige Rolle in Niederösterreich. So wird bereits in 515 von 573 Gemeinden gemeinnütziger Wohnbau betrieben. Im Gegensatz zu gewerblichen Wirtschaftsunternehmen, welche auf eine Gewinnmaximierung abzielen, dürfen GBV gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nur beschränkt Überschüsse lukrieren. Im Jahr 2010 wurden von den GBV etwa 25 % der gesamten in Österreich bestehenden Wohnungen verwaltet.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind einerseits die wichtigsten Akteure in der Beschaffung von qualitätsvollem und leistbarem Wohnbau. Andererseits spielen sie auch eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß der NÖ Wohnbauförderung. Durch den von GBV errichteten verdichteten Wohnbau werden häufig Akzente in der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gesetzt. So entwickeln gemeinnützige Bauvereinigungen flächensparende und innovative Projekte, wie zum Beispiel geschossweise anpassbare Wohneinheiten. Besonders Gebäude, die im Ortskern errichtet werden sind hervorzuheben. Der Wohnungsbau im Ortskern hat viele Vorteile, wie die Attraktivierung und Stärkung des Ortszentrums, die Nutzung von bereits vorhandenen Infrastrukturen und die kürzeren und oft zu Fuß zurücklegbaren Wege. Dennoch bringt der Wohnungsbau im Ortskern auch Herausforderungen mit sich, wie die aufgrund der Lage höheren Kosten für das Grundstück welche durch die Bestimmungen des WGG oft nicht aufzubringen sind, den eingeschränkten Platz, welcher durch die vorgeschriebene Stellplatzverpflichtung und den Bau einer Tiefgarage häufig zu höheren Kosten führt und die sinnvolle Nutzung der Erdgeschosszonen. Weiters ist auch die Sanierung von brachgefallenen Liegenschaften ein wichtiger Beitrag der GBV zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Doch dadurch, dass Altbestände oft unter Denkmalschutz stehen, sind diese Projekte mit einem zusätzlichen finanziellen Aufwand verbunden, und vielfach nur in Kooperationen mit verschiedenen Stakeholdern wie Banken und Gemeindevertretern umzusetzen, da die Förderung des Bundesdenkmalamts offenbar nicht ausreichend ist.

Vergleicht man die Dichte an Wohneinheiten pro ha von Einfamilienhaussiedlungen und von verdichteten Siedlungen, lässt sich erkennen, dass Maßnahmen gegen die Ausdünnung von Siedlungen getroffen werden müssen. Die Dichte an Wohneinheiten in Einfamilienhaus-siedlungen (mit einer Grundstücksgröße von etwa 790 m<sup>2</sup> pro Parzelle) ist mit 13 Wohneinheiten pro Hektar ca. 10-mal so gering wie im dichten Geschosswohnbau (140 WE/ha). Im Vergleich dazu sind in kompakten Ortschaften bis zu 60 Wohneinheiten zu finden. Es ist jedoch auch festzustellen, dass nicht immer eine extreme Verdichtung angestrebt werden muss, denn auch eine weniger dichte Reihenhausbebauung erreicht eine gute energetische Bewertung. Demnach wäre eine Reihenhausbebauung an Ortsrändern, die vor allem durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet sind, eine Alternative mit doppelt so vielen Wohneinheiten pro Hektar wie die Einfamilienhausbebauung (13 WE/ha). Die positiven Auswirkungen auf Umwelt und Klima können nicht nur durch den Geschosswohnbau herbeigeführt werden, sondern auch schon mit einer weniger dichten Reihenhausbebauung erreicht werden.

Auch in den anderen Bundesländern ist die nachhaltige Siedlungsentwicklung in unterschiedlicher Weise, je nach topographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, in die Wohnungs-förderung implementiert. Dadurch lässt sich erkennen, dass Maßnahmen zur nachhaltigen

Siedlungsentwicklung im Rahmen der Wohnbauförderung wesentlich und zielführend sind. Die Instrumente, wie die Förderung von Projekten im Ortskern, die Förderung für den Zubau von Wohneinheiten oder die Förderung für die Errichtung von Gruppenwohnbauten ähneln sich in allen Bundesländern. Besondere Maßnahmen sind unter anderem das bodenverbrauchsparende Bauen im Burgenland (Förderung für die Schließung von Baulücken und von Abrisskosten für nicht mehr sanierbaren Objekten), die Aufwendung von bis zu 7 % der Wohnbauförderungsmittel für die Förderung der Mobilisierung von Grundstücken in Salzburg (Ankauf von Grundstücken) und der „Wohnbautisch“ in der Steiermark (Beurteilung der raumplanerischen Standortqualitäten und der städtebaulichen Ansprüche von Projekten).

Neben der Wohnungsförderung sind in Niederösterreich auch weitere Förderungen zur Stadt- und Ortskernbelebung vorhanden. Andere Maßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wie zum Beispiel die flächensparenden Bauweisen, werden jedoch lediglich über die NÖ Wohnbauförderung gezielt gefördert.

Um die nachhaltige Siedlungsentwicklung zu stärken, könnten folgende Maßnahmen in die NÖ Wohnbauförderung integriert werden: Fokus auf Sanierung statt Errichtung, Ausbau der Förderung der Lagequalität, Forcierung der Förderung für nachhaltige Bebauungsstrukturen und verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung der Bevölkerung. Um die ersten drei Punkte erfolgreich umsetzen zu können, muss dem Thema des Flächenverbrauchs erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Sensibilisierung der Bevölkerung ist wesentlich, da schlussendlich das Umdenken in der Gesellschaft den größten Teil zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Als weiterer Schritt könnte, bei erfolgreicher Umsetzung der oben genannten Handlungsempfehlungen und bei einer daraus resultierenden Trendwende, die Förderung für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern gänzlich aus der NÖ Wohnbauförderung exkludiert werden bzw. Modelle, ähnlich der Wohnbauförderung Tirol mit einer geringen Einfamilienhausförderung, eingeführt werden. Denn im Bereich des Wohnbaus machen freistehende Einfamilienhäuser den größten Anteil des Flächenverbrauchs aus.

Abschließend kann festgehalten werden, dass der Flächenverbrauch in Österreich gegenwärtig im öffentlichen Diskurs immer relevanter wird. Eine Förderung für Lagequalität und flächenschonende Bauweisen zielt besonders auf die Unterstützung der Bevölkerung bei der Umsetzung von zukunftsorientierten Siedlungen ab. Wogegen die weiteren Instrumente zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Gegensatz oftmals einschränkend wirken. In Verbindung mit der NÖ

Wohnbauförderung könnte die Raumplanung so wesentliche Akzente für die zukünftige räumliche Entwicklung des Bundeslandes setzen.



## 10. Verzeichnisse

### 10.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs in Österreich in km <sup>2</sup> (Quelle: Umweltbundesamt, 2020).....	2
Abbildung 2: Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs in Österreich in km <sup>2</sup> aufgeteilt nach Sektoren (Quelle: Eigene Darstellung nach Umweltbundesamt, 2020) .....	3
Abbildung 3: Entwicklung der Versiegelung in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt, 2019) .....	3
Abbildung 4: Flächennutzung in Niederösterreich und Österreich 2018 in Prozent (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 1.1) .....	12
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich und Österreich (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1) .....	16
Abbildung 6: Verortung der Abwanderungsgemeinden (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2019f, eigene Darstellung) .....	48
Abbildung 7: Geförderte Wohneinheiten im Wohnungsbau und -sanierung sowie in der Eigenheimerrichtung und -sanierung in den Bezirken (2015 bis 2018) (Quelle: Eigene Darstellung nach Interview Frank, 2019) .....	52
Abbildung 8: Verteilung der Förderung für Wohnungsbau und -sanierung sowie Eigenheim -errichtung und -sanierung (2015 – 2018) (Quelle: Eigene Darstellung nach Interview Frank, 2019) .....	53
Abbildung 9: Verortung der ausgewählten Projekte (Quelle: Eigene Darstellung) .....	62
Abbildung 10: Wohnhausanlage in Obersulz (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020) .....	63
Abbildung 11: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	64
Abbildung 12: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:2.000 (Quelle: Marktgemeinde Sulz im Weinviertel, 2020).....	64
Abbildung 13: Wohnhausanlage in Schwechat Brauhausstraße (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020) .....	65
Abbildung 14: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	66
Abbildung 15: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:4.500 (Quelle: Stadtgemeinde Schwechat, 2020).....	66
Abbildung 16: Betreubares Wohnen in Theresienfeld (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020).....	68
Abbildung 17: Lage der Projekte im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) .....	68
Abbildung 18: Flächenwidmung der Grundstücke (gelb umrandet), Maßstab 1:4.500 (Quelle: Marktgemeinde Theresienfeld, 2020a).....	69
Abbildung 19: Wohnhausanlage in Theresienfeld Hauptplatz (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020) .....	70
Abbildung 20: Wohnhausanlage in Theresienfeld Tonpfeifengasse (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020).....	71
Abbildung 21: Wohnhausanlage in Weitra (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020).....	72
Abbildung 22: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	73
Abbildung 23: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.000 (Quelle: Stadtgemeinde Weitra, 2020) .....	73
Abbildung 24: Sanierung Eggenburg Im Grätzl (Quelle: Aufnahmen vom 26.01.2020) .....	74
Abbildung 25: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	75
Abbildung 26: Flächenwidmung der Grundstücke (gelb umrandet), Maßstab 1:3.500 (Quelle: Stadtgemeinde Eggenburg, 2020).....	75
Abbildung 27: Sanierung Öhlnknechtshof Horn (Quelle: Aufnahmen vom 25.01.2020).....	76

Abbildung 28: Lage des Projektes im Ort (Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) .....	77
Abbildung 29: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:3.000 (Quelle: Stadtgemeinde Horn, 2020) .....	77
Abbildung 30: Sanierung Krems Sternhof (Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020) .....	78
Abbildung 31: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	79
Abbildung 32: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:3.000 (Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a) .....	79
Abbildung 33: Sanierung Teesdorf Spinnerei (Quelle: Aufnahmen vom 06.01.2020) .....	80
Abbildung 34: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	81
Abbildung 35: Flächenwidmung des Grundstücks (gelb umrandet), Maßstab 1:2.500 (Quelle: Marktgemeinde Teesdorf, 2020) .....	81
Abbildung 36: Wohnhausanlage in Krems Am Hundssteig (Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020) .....	82
Abbildung 37: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	83
Abbildung 38: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.000 (Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a) .....	83
Abbildung 39: Wohnhausanlage in Krems Egelsee (Quelle: Aufnahmen vom 11.01.2020) .....	84
Abbildung 40: Lage des Projektes im Ort (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) ....	85
Abbildung 41: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:3.500 (Quelle: Stadt Krems an der Donau, 2020a) .....	85
Abbildung 42: Reihenhausanlage Ziersdorf Jubiläumssiedlung (Quelle: Aufnahmen vom 23.02.2020) .....	86
Abbildung 43: Lage des Projektes im Ort (Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps, 2020) .....	87
Abbildung 44: Flächenwidmung des Grundstücks (blau umrandet), Maßstab 1:5.500 (Quelle: Marktgemeinde Ziersdorf, 2020) .....	87
Abbildung 45: Bebauungsschema Großvolumiger Wohnbau (Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung) .....	89
Abbildung 46: Bebauungsschema Reihenhausbau (Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung) .....	90
Abbildung 47: Bebauungsschema Doppelhausbau (Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung) .....	90
Abbildung 48: Bebauungsschema Einfamilienhaus (Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen, 2020; Google Maps, 2020; Eigene Darstellung) .....	90
Abbildung 49: Siedlungserweiterung Geras (Quelle: NÖ Dorf- und Stadterneuerung, 2020b) .....	104
Abbildung 50: Plandarstellung zur Siedlungsentwicklung in Michelhausen (Quelle: Pesendorfer und Machalek Architekten, 2007) .....	105
Abbildung 51: Vergleich Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.01 bzw. Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1) .....	108
Abbildung 52: Gegenwärtige Zusatzförderung für die Lagequalität (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020g: S. 14) .....	111
Abbildung 53: Mögliche Zusatzförderungen im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung (Quelle: Eigene Darstellung) .....	111

## 10.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennutzung in Niederösterreich und Österreich 2018 (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 1.1) .....	12
Tabelle 2: Flächeninanspruchnahme in Österreich und Niederösterreich 2019 in km <sup>2</sup> (Quelle: Umweltbundesamt, 2020).....	13
Tabelle 3: Entwicklung des Gebäudebestandes in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.01) .....	14
Tabelle 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Niederösterreich (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.02) .....	14
Tabelle 5: Anzahl der Gebäude nach Art des Wohngebäudes im Jahr 2011 (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.04) .....	15
Tabelle 6: Wohnungen nach Wohnnutzfläche im Jahr 2017 (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 12.07) .....	15
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich und Österreich (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 2.1) .....	16
Tabelle 8: Haushalte nach Haushaltsgröße in Niederösterreich 2019 (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 3.1) .....	17
Tabelle 9: Haushaltsziffern (Quelle: Statistik Austria, 2019a: Abb. 3.2) .....	17
Tabelle 10: Abwanderungsgemeinden in NÖ (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2019f).....	48
Tabelle 11: Entwicklung der Förderung zur Eigenheimerrichtung (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 35).....	50
Tabelle 12: Entwicklung der Förderung im großvolumigen Wohnbau (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 37).....	51
Tabelle 13: Entwicklung der Förderung zur Eigenheim- und Wohnungssanierung (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 38).....	51
Tabelle 14: Anteil der NÖ Wohnungsförderung an den gesamten Förderausgaben, in Millionen € (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 20).....	54
Tabelle 15: Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbauförderung, in Millionen € (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 21).....	54
Tabelle 16: Investitionsvolumen der Wohnbauförderung (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 46).....	55
Tabelle 17: Entwicklung des Wohnbauförderungsbeitrags und der Ertragsanteile des Landes NÖ, in Millionen € (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 22) .....	55
Tabelle 18: Einnahmen der Wohnbauförderung laut dem Rechnungsabschluss, in Millionen € (Quelle: Landesrechnungshof Niederösterreich, 2018: S. 23).....	56
Tabelle 19: Unterschiede der NÖ WFRL 2011 und NÖ WFRL 2019 (Quelle: Eigene Darstellung).....	57
Tabelle 20: Mitglieder des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen nach Unternehmenssitz und Rechtsform (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 32.03).....	59
Tabelle 21: Wohnungsbestand von GBVs 1951 bis 2011 nach Bundesländern (Quelle: Statistik Austria, 2019b).....	60
Tabelle 22: Von den Mitgliedervereinigungen verwaltete Wohnungen und sonstige Einheiten 1970 bis 2017 nach Unternehmenssitz und Rechtsform der Vereinigungen (Quelle: Statistik Austria, 2018: Abb. 32.04) .....	61
Tabelle 23: Daten und Fakten zur Wohn-hausanlage in Obersulz (Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020) .....	63

Tabelle 24: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Schwechat (Quelle: Wien-Süd, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020).....	65
Tabelle 25: Daten und Fakten zum Betreubaren Wohnen in Theresienfeld (Quelle: Wien-Süd, 2013; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020).....	67
Tabelle 26: Daten und Fakten zur WHA am Hauptplatz in Theresienfeld (Quelle: Wien-Süd, 2018; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020).....	69
Tabelle 27: Daten und Fakten WHA in der Tonpfeifengasse in Theresienfeld (Quelle: Wien-Süd, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020).....	71
Tabelle 28: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Weitra (Quelle: WAV, 2018; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020) .....	72
Tabelle 29: Daten und Fakten „Im Grätzl“ (Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020) .....	74
Tabelle 30: Daten und Fakten Öhlnkechthof (Quelle: WAV, 2019; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020) .....	76
Tabelle 31: Daten und Fakten Sternhof (Quelle: GEDESAG, 2016; Stadt Krems, 2020b; NÖ Atlas, 2020) .....	78
Tabelle 32: Daten und Fakten Spinnerei (Quelle: Wien-Süd, 2013; Statistik Austria, 2020; NÖ Atlas, 2020).....	80
Tabelle 33: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage Krems Am Hundssteig (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020a; Stadt Krems, 2020b; NÖ Atlas, 2020).....	82
Tabelle 34: Daten und Fakten zur Wohnhausanlage in Krems Egelsee (Quelle: nextroom, 2003; Stadt Krems an der Donau, 2020b ; NÖ Atlas, 2020) .....	84
Tabelle 35: Daten und Fakten zur Reihen-hausanlage in Ziersdorf Jubiläumssiedlung (Quelle: nön, 2016; Statistik Austria, 2020 ; NÖ Atlas, 2020) .....	86
Tabelle 36: Energetische Bewertung von Bebauungsstrukturen (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2020b; Eigene Berechnung und Darstellung) .....	89
Tabelle 37: Rechtliche Grundlagen der Wohnbauförderung der Bundesländer (Quelle: Eigene Darstellung) .....	93
Tabelle 38: Maßnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Wohnbauförderung der Bundesländer (Quelle: Eigene Darstellung) .....	103

### 10.3. Interviews

Hofrat Mag. Helmut Frank

Leitung der Abteilung für Wohnungsförderung, Amt der NÖ Landesregierung

Interview am 17.06.2019, 09:00 Uhr, St. Pölten

Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführender Gesellschafter des IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH)

Interview am 17.07.2019, 09:00 Uhr, Wien

Dir. DDI Peter Forthuber, MBA

Vorstandsdirektor Projektentwicklung und Baumanagement der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft

Interview am 01.08.2019, 09:00 Uhr, Krems

Dr. Friedrich Klocker und Ing. Horst Eisenmenger

Geschäftsführer der Gewog Arthur Krupp Ges.m.b.H

Interview am 02.08.2019, 09:00, Wien

Dir. Manfred Damberger

Vorstandsdirektor der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel  
Landesgruppenobmann für NÖ des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Interview am 10.08.2019, 17:00 Uhr, Vitis

DI Gilbert Pomaroli

Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Amt der NÖ Landesregierung  
schriftliche Korrespondenz

## 10.4. Rechtsquellenverzeichnis

Gesetze

- Bgld. WFG 2018: Gesetz vom 20. September 2018 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018), StF: LGBI. Nr. 60/2018. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/BU/2018/60/20181127> (15.02.2020)
- K-WBFG 2017: Gesetz vom 20. Juli 2017, mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 erlassen wird, StF: LGBI. Nr. 68/2017, idF LGBI Nr 93/2019. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000312> (15.02.2020)
- NÖ ROG 2014: NÖ Raumordnungsgesetz 2014, StF: LGBI. Nr. 3/2015, idF LGBI. Nr. 71/2018. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080> (02.08.2019)
- NÖ WFG 2005: NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, StF: LGBI. 8304-0, idF LGBI. 8304/3. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000782> (03.09.2019)
- Oö. WFG 1993: Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, StF: LGBI.Nr. 6/1993 (WV), idF LGBI.Nr. 110/2019. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000366> (24.02.2020)
- S.WFG 2015: Gesetz vom 4. Februar 2015 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – S.WFG 2015), StF: LGBI Nr 23/2015, idF LGBI Nr 77/2019. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941> (15.02.2020)
- Stmk. WFG 1993: Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, StF: LGBI. Nr. 25/1993, idF LGBI. Nr. 99/2019. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000948> (16.02.2020)
- TWFG 1991: Gesetz vom 15. Mai 1991 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991), StF: LGBI. Nr. 55/1991, idF LGBI. Nr. 138/2019. Bezogen unter:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000205> (16.02.2020)

Vlbg. Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen, StF: LGBl.Nr. 31/1989, idF LGBl.Nr. 37/2018. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000363> (16.02.2020)

WWFSG 1989 - Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz), StF: LGBl. Nr. 18/1989, idF LGBl. Nr. 69/2018. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049> (24.02.2020)

## Verordnungen

S.WFV 2015: Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. März 2015 zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 (Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015), StF: LGBl Nr 29/2015, idF LGBl Nr 78/2019. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000946> (16.02.2020)

Verordnung der Landesregierung über die Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung, StF: LGBl.Nr. 29/2010, idF LGBl.Nr. 51/2016. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000656> (24.02.2020)

## Richtlinien

Amt der Kärntner Landesregierung (2020a): Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum. Klagenfurt: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau. Bezogen unter: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L50> (15.02.2020)

Amt der Kärntner Landesregierung (2020b): Richtlinie für die Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum. Klagenfurt: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau. Bezogen unter: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L50> (15.02.2020)

Amt der Kärntner Landesregierung (2020c): Richtlinie für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschossigen Wohnbau. Klagenfurt: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau. Bezogen unter: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L50> (15.02.2020)

Amt der Kärntner Landesregierung (2020d): Richtlinie für die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten und Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten. Klagenfurt: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau. Bezogen unter: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L50> (15.02.2020)

Bgld. RL 2020 Eigenheim: Richtlinie 2020 zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 3 - Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung. Bezogen unter: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Neubau\\_EH\\_final.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Neubau_EH_final.pdf) (15.02.2020)

Bgld. RL 2020 Sanierung: Richtlinien 2020 zur Förderung der Sanierung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 3 - Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung. Bezogen unter: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Sanierung\\_EH\\_final.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Sanierung_EH_final.pdf) (15.02.2020)

- Bgld. RL 2020 Wohnbau: Richtlinie 2020 zur Förderung der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 3 - Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung. Bezogen unter: [https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Neubau\\_Block\\_final.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Neubau_Block_final.pdf) (15.02.2020)
- NÖ WFRL 2011: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (13. Änderung vom 30.04.2019)
- NÖ WFRL 2019: NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019
- Oö. Eigenheim-Verordnung 2018 - Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung zur Errichtung von Eigenheimen, StF: LGBl. Nr. 54/2018, idF LGBl.Nr. 116/2019. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000975> (24.02.2020)
- Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012 - Verordnung der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen, StF: LGBl.Nr. 16/2012, idF LGBl.Nr. 67/2019. Bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000677> (24.02.2020)
- Vlbg. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2020/2021. Bezogen unter: <https://vorarlberg.at/documents/21336/321027/Wohnhaussanierungsrichtlinie+2020-2021/e7be1699-65df-454b-9cac-2530de75c110> (16.02.2020)
- Vlbg. Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021 für den privaten Wohnbau (Eigenheime, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen, Eigentums-, Dienstnehmer- und Investorenwohnungen). Bezogen unter: <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinie+privater+Wohnbau+2020-2021/23d05715-43d4-485f-8b7c-09fc2b124267> (16.02.2020)

## 10.5. Literaturverzeichnis

- AK NÖ 2016: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich (2016): Der Finanzausgleich in Österreich - Einführung, Fakten, Zahlen, Reformoptionen. St. Pölten: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich. Bezogen unter: <https://noe.arbeiterkammer.at/service/zeitschriftenundstudien/arbeitsundwirtschaft/Finanzausgleich.pdf> (25.07.2019)
- Amann, Wolfgang; Schuster, Birgit (2005): Beitrag der Wohnbauförderung zum Strukturerehalt im ländlichen Raum. Wien: IIBW, im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung.
- Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis; Springler, Elisabeth (2010): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau. Wien IIBW, im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung.
- Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis; Komendantova, Nadejda (2015): Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich. Wien: IIBW, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich.
- Amann, Wolfgang; Jurasszovich, Sandra; Mundt, Alexis (2017): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017. Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amt der Burgenländischen Landesregierung (2020c): Althausankauf. Bezogen unter: <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/kaufen-verkaufen/althausankauf/> (15.02.2020)
- Amt der NÖ Landesregierung (2004): Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich – Prinzipien, Grundsätze und Ziele einer integrierten Raumentwicklung. St. Pölten: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr – Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik. Bezogen unter: <https://www.raumordnung->

[noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK\\_ohne\\_Cover.pdf](http://noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/LEK_ohne_Cover.pdf)  
(05.08.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2005): Perspektiven für die Hauptregionen. St. Pölten: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Raumordnung/perspektiven\\_fuer\\_die\\_hauptregionen.pdf](http://www.noe.gv.at/noe/Raumordnung/perspektiven_fuer_die_hauptregionen.pdf) (08.08.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2018): Leitfaden für die Gestaltungsbeiräte bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in Niederösterreich. St. Pölten: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung und Gruppe Baudirektion. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Leitfaden\\_Gestaltungsbeirat\\_2018.pdf](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Leitfaden_Gestaltungsbeirat_2018.pdf) (03.10.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2019a): Allgemeines zur Wohnbauförderung Wohnungsbau. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines\\_Wohnbaufoerderung\\_wohnungsbau.html](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/allgemeines_Wohnbaufoerderung_wohnungsbau.html) (03.10.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2019b): Wohnbauförderung Eigenheim. St. Pölten: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/EH\\_Broschuere\\_2019.pdf](http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/EH_Broschuere_2019.pdf) (21.09.2019) bzw. [https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/NWBF\\_EH-Folder\\_20191209\\_FinaleVersion\\_WEB.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/NWBF_EH-Folder_20191209_FinaleVersion_WEB.pdf) (21.01.2020)

Amt der NÖ Landesregierung (2019c): Gestaltungsbeirat oder Architektur- und Planungsauswahlverfahren. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/wohnungsbau\\_3\\_gsb\\_archplan.html](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/wohnungsbau_3_gsb_archplan.html) (03.10.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2019d): Wohnbauförderung Wohnungsbau. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung\\_Wohnbaufoerderung\\_Wohnungsbau.html](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerderung_Wohnbaufoerderung_Wohnungsbau.html) (03.10.2019)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung (2019e): Die blau-gelbe Wohnbaustrategie. St. Pölten: Amt der NÖ Landesregierung.

Amt der NÖ Landesregierung (2019f): Abwanderungsgemeinden in NÖ. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Abwanderungsgemeinden\\_in\\_NOe.pdf](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Abwanderungsgemeinden_in_NOe.pdf) (28.10.2019)

Amt der NÖ Landesregierung (2020a): Preisträger 2004 bis 2008 - Vorbildliche Bauten in NÖ. Bezogen unter: <https://www.noel.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Preistraeger2004-2008vorbildlicheBauten.html> (07.02.2020)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2020b): Energieausweis für Siedlungen – Version 2.0. Bezogen unter: <http://www.energieausweis-siedlungen.at/> (11.02.2020)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (2020c): Stadt- und Ortskernbelebung. Bezogen unter: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=163> (28.02.2020)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft (2020d): Baurechtsaktion des Landes NÖ. Bezogen unter: [http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerd\\_NOE\\_Baurechtsaktion.html](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerd_NOE_Baurechtsaktion.html) (29.02.2020)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (o.J.a): Regionale Raumordnungsprogramme. Bezogen unter: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=134> (20.08.2019)

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (o. J.b): Mehr innen heißt gewinnen! Innenentwicklung als Chance zur Ortskernbelebung. St. Pölten: Amt der NÖ Landesregierung. Bezogen unter: <https://www.raumordnung->



[noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungstools/Folder\\_Innentwicklung.pdf](http://noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/Folder_Innentwicklung.pdf) (25.07.2019)

Amt der Oö. Landesregierung (2020a): Eigenheim bzw. Errichtung einer zweiten Wohnung. Bezogen unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/34819.htm> (15.02.2020)

Amt der Oö. Landesregierung (2020b): Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen. Bezogen unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/111568.htm> (15.02.2020)

Amt der Salzburger Landesregierung (2010): Wohnbauförderung Eigentum. Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 – Planen, Bauen, Wohnen. Bezogen unter: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/wbf\\_eigentum.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/wbf_eigentum.pdf) (16.02.2020)

Amt der Salzburger Landesregierung (o.J.): Richtlinie Mobilisierung von Grundstücken . Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 – Planen, Bauen, Wohnen. Bezogen unter: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Richtlinie\\_Mobilisierung\\_von\\_Grundst%bc3%bccken.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Richtlinie_Mobilisierung_von_Grundst%bc3%bccken.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2011): Eigenheimförderung - Förderung des Landes Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes. Bezogen unter: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121047/113383901> (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2012): Geschäftsordnung Wohnbautisch. Bezogen unter: [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495\\_113384013/d3efcc6c/ABT15EW-GO%20WBT%20Geschossbau.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/d3efcc6c/ABT15EW-GO%20WBT%20Geschossbau.pdf) (20.04.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2015): WBF9 – Erläuterungen zum Formular. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130/8be2b0eb/ABT13-Grundst%3%BCcksbeurteilung-WBF\\_9-Erlaeuterungen\\_04\\_12\\_2015.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130/8be2b0eb/ABT13-Grundst%3%BCcksbeurteilung-WBF_9-Erlaeuterungen_04_12_2015.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2018a): Allgemeine Förderungsrichtlinien zur Revitalisierung. Bezogen unter: [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12120743\\_156534982/7b6c90af/F%3%B6rderungsrichtlinien\\_201805025\\_1.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12120743_156534982/7b6c90af/F%3%B6rderungsrichtlinien_201805025_1.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2018b): Information zur Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12118428\\_117878172/f89cfaf4/Informationen\\_g20181115.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12118428_117878172/f89cfaf4/Informationen_g20181115.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2018c): Ökologische Wohnbauförderung. Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495\\_113384013/9b3e116b/2019-04-01\\_%3%96kologische%20Richtlinien%20zur%20Wohnbauf%3%B6rderung\\_g%3%BCltig.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/9b3e116b/2019-04-01_%3%96kologische%20Richtlinien%20zur%20Wohnbauf%3%B6rderung_g%3%BCltig.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2019a): Informationsblatt zur Eigenheimförderung ab 01.01.2019. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121047\\_113383901/c394ae38/EH\\_Informationnsblatt\\_11112019.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121047_113383901/c394ae38/EH_Informationnsblatt_11112019.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2019b): Informationsblatt zu Förderungen des Landes Steiermark für die Errichtung von Eigentumswohnungen im Ersterwerb. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121042\\_113384070/736aad9c/FAEW\\_Wohnbauscheck\\_Infoblatt\\_Oktober%202019.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121042_113384070/736aad9c/FAEW_Wohnbauscheck_Infoblatt_Oktober%202019.pdf) (16.02.2020)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2020): Die Geschichte der Wohnbauförderung. Graz: Referat Rechtsangelegenheiten. Bezogen unter: [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495\\_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%3%B6rderung.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%3%B6rderung.pdf) (19.07.19)

- Amt der Tiroler Landesregierung (2019): Wohnbauförderungsrichtlinie. Bezogen unter: [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads\\_2019/wbf-richtlinie\\_01-01-2019.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-01-2019.pdf) (16.02.2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2020a): Zuschuss strukturschwacher ländlicher Raum. Bezogen unter: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/neubau/zuschuss-strukturschwacher-laendlicher-raum/> (16.02.2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2020b): Vorhaben in verdichteter Bauweise (Doppelhaus, Reihenhäuser, Eigentumswohnung) und Zusatzförderungen. Bezogen unter: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/neubau/vorhaben-in-verdichteter-bauweise-doppelhaus-reihenhauseigentumswohnung-und-zusatzfoerderungen/> (16.02.2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung (o. J.): Wohnbauförderung. Bezogen unter: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/> (29.07.2019)
- Bauer, Eva (2019): Objekt- oder Subjektförderung – die alte Frage. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Bezogen unter: <https://www.gbv.at/Page/View/4405> (26.07.2019)
- Blotevogel, Hans Heinrich; Döring, Thomas; Grotefels, Susan; Helbrecht, Ilse; Jessen, Johann; Schmidt, Catrin (2018a): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung : Band 1. A-F. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Blotevogel, Hans Heinrich; Döring, Thomas; Grotefels, Susan; Helbrecht, Ilse; Jessen, Johann; Schmidt, Catrin (2018b): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung : Band 3. M-R. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Blotevogel, Hans Heinrich; Döring, Thomas; Grotefels, Susan; Helbrecht, Ilse; Jessen, Johann; Schmidt, Catrin (2018c): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung : Band 4. S-Z. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- BMF - Bundesministerium für Finanzen (2016): Paktum über den Finanzausgleich ab dem Jahr 2017. Bezogen unter: <https://www.bmf.gv.at/services/impressum/impressum.html> (28.10.2019)
- Braumann, Christoph (2004): Orts- und Stadtkernabgrenzung, Leitfaden. Salzburg: Land Salzburg, Abteilung 7 – Raumplanung, Referat 7/01 – Landesplanung und SAGIS. Bezogen unter: <https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/pdf-orts-stadtkernabgrenzung.pdf> (26.07.2019)
- BMNT - Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (2018): Nachhaltige Entwicklung. Bezogen unter: <https://www.bmnt.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit.html> (25.07.2019)
- derstandard.at (2016): Immer mehr Häuslbauer verzichten auf Wohnbauförderung. Bezogen unter: <https://www.derstandard.at/story/2000044568685/immer-mehr-haeuslbauer-verzichten-auf-wohnbauforderung> (29.05.2019)
- Duden online (o. J.): Siedlung. Bezogen unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Siedlung> (29.07.2019)
- Esswein, Heide; Jaeger, Jochen; Schwarz-von Raumer, Hans-Georg; Müller, Manfred (2003): Landschaftszerschneidung in Baden-Württemberg: Tendenz steigend. In: Umweltakademie und Stiftung Naturschutzfonds, Hrsg. (2003): Flächensparende Siedlungsentwicklung. Stuttgart: Wissenschaftliche Verlagsgesellschaft mbH. Seite 41-85.
- Europäische Kommission (1999): Europäisches Raumentwicklungskonzept - Auf dem Wege zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der Europäischen Union. Luxemburg: Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften. Bezogen unter: [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum\\_de.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_de.pdf) (08.05.19)

- GEDESAG - Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft (2016): Geförderte Wohnungen in Niederösterreich. Bezogen unter: <https://www.gedesag.at/objekte.html> (03.02.2020)
- Gemeinde21 (2020): Der niederösterreichische Weg zur Gemeinde mit Zukunft. Bezogen unter: <https://www.gemeinde21.at/> (29.02.2020)
- Google Maps (2020): Entfernungsberechnungen. Bezogen unter: <https://www.google.com/maps/> (31.01.2020)
- gbv – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2019): Wer sind die Gemeinnützigen? Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Bezogen unter: <https://www.gbv.at/Page/View/4182> (20.11.2019)
- Kapeller, Lukas (2018): Das Keinfamilienhaus: Wenn das Zuhause zu groß wird. In: kurier.at, 09.04.2018. Bezogen unter: <https://kurier.at/wohnen/das-keinfamilienhaus-wenn-das-zuhause-zu-gross-wird/400017217> (10.06.2019)
- Kindler, Rita (2004): Landschaftsraß, Flächenwende in Sicht?. Berlin: edition bodoni.
- Landesrechnungshof Niederösterreich (2018): System der NÖ Wohnungsförderung. St. Pölten: Landesrechnungshof
- Marktgemeinde Sulze im Weinviertel (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Anfrage bei der Gemeinde.
- Marktgemeinde Teesdorf (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Anfrage bei der Gemeinde.
- Marktgemeinde Theresienfeld (2020a): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Anfrage bei der Gemeinde.
- Marktgemeinde Theresienfeld (2020b): Ortschronik. Bezogen unter: <https://www.theresienfeld.gv.at/system/Web/zusatzseite.aspx?menuonr=218402395&detailonr=218443493> (31.01.2020)
- Marktgemeinde Ziersdorf (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Anfrage bei der Gemeinde.
- Mayring, Philipp (2008): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim: Beltz Verlag.
- Mitterer, Karoline (2018): Finanzierung der Wohnbauförderung. Wien: KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung.
- NAFES - Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren (2020): Was ist NAFES?. Bezogen unter: <https://www.nafes.at/> (28.02.2020)
- nextroom (2003): Wohnsiedlung in Egelsee. Bezogen unter: <https://www.nextroom.at/building.php?id=3161> (07.02.2020)
- NÖ Atlas (2020). Bezogen unter: <https://atlas.noee.gv.at/> (31.01.2020)
- NÖ Dorf- und Stadterneuerung (2020a): Wofür wir stehen. Bezogen unter: <https://www.dorf-stadterneuerung.at/unser-verein/wofuer-wir-stehen/> (24.02.2020)
- NÖ Dorf- und Stadterneuerung (2020b): Eingereichte Projekte & Siegerprojekte. Bezogen unter: <https://www.dorf-stadterneuerung.at/wett-bewerbe/projektwettbewerb/projekte/> (24.02.2020)
- NÖ.Regional.GmbH (2015a): Hauptregionsstrategie 2024 - Region Industrieviertel. St. Pölten: NÖ.Regional.GmbH. Bezogen unter: [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS\\_Industrieviertel\\_kurz.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS_Industrieviertel_kurz.pdf) (18.08.2019)
- NÖ.Regional.GmbH (2015b): Hauptregionsstrategie 2024 - Region NÖ-Mitte. St. Pölten: NÖ.Regional.GmbH. Bezogen unter: [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS\\_Noee-Mitte\\_kurz.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS_Noee-Mitte_kurz.pdf) (18.08.2019)

- NÖ.Regional.GmbH (2015c): Hauptregionsstrategie 2024 - Region Mostviertel. St. Pölten:  
NÖ.Regional.GmbH. Bezogen unter: [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS\\_Mostviertel\\_kurz.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS_Mostviertel_kurz.pdf)  
(18.08.2019)
- NÖ.Regional.GmbH (2015d): Hauptregionsstrategie 2024 - Region Waldviertel. St. Pölten:  
NÖ.Regional.GmbH. Bezogen unter: [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS\\_Waldviertel\\_kurz.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS_Waldviertel_kurz.pdf)  
(18.08.2019)
- NÖ.Regional.GmbH (2015e): Hauptregionsstrategie 2024 - Region Weinviertel. St. Pölten:  
NÖ.Regional.GmbH. Bezogen unter: [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS\\_Weinviertel\\_kurz.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/Hauptregionsstrategien2024/HRS_Weinviertel_kurz.pdf)  
(18.08.2019)
- noe.ORF.at (2019): Neue Wohnbaustrategie vorgestellt, 22.03.2019. Bezogen unter:  
<https://noe.orf.at/v2/news/stories/2971591/> (30.09.2019)
- nön - Niederösterreichische Nachrichten (2016): Baureportage. Bezogen unter: [http://www.wav-wohnen.at/MEDIA/2016\\_04\\_N%C3%96N\\_HO\\_KW14\\_Baureportage\\_Eggenburg\\_BW2.pdf](http://www.wav-wohnen.at/MEDIA/2016_04_N%C3%96N_HO_KW14_Baureportage_Eggenburg_BW2.pdf)  
(20.02.2020)
- ÖBB - ÖBB-Personenverkehr AG (2020): Stationsinformation. Bezogen unter: <https://fahrplan.oebb.at/>  
(31.01.2020)
- Österreichischer Gemeindebund (o. J.): Was ist der Finanzausgleich und wie funktioniert er?. Bezogen unter: <https://gemeindebund.at/finanzausgleich/> (25.07.2019)
- ÖROK 2001: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2001): ÖROK-Empfehlung Nr. 50: „zur Siedlungsentwicklung“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter: [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok\\_empfehlung\\_50.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok_empfehlung_50.pdf) (31.07.2019)
- ÖROK 2011: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept – ÖREK 2011. Handlungsräume 2020. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter:  
[https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum u. Region/1.OEREK/OEREK\\_2011/Dokumente\\_OEREK\\_2011/OEREK\\_2011\\_DE\\_Downloadversion.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf) (08.05.2019)
- ÖROK 2014: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz.
- ÖROK 2017a: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 55: „Für eine Stadtregionspolitik in Österreich“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter: [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum u. Region/5.Empfehlungen/OEROK-Empfehlung Nr. 55\\_angenommen\\_HP.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/5.Empfehlungen/OEROK-Empfehlung_Nr_55_angenommen_HP.pdf)  
(31.07.2019)
- ÖROK 2017b: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter:  
[https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum u. Region/5.Empfehlungen/OEROK-Empfehlung Nr. 56\\_angenommen\\_HP.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/5.Empfehlungen/OEROK-Empfehlung_Nr_56_angenommen_HP.pdf) (30.07.2019)
- ÖROK 2019: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2019): Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich – Materialienband. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter:

[https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user\\_upload/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u\\_Region/1.OEREK/OEREK\\_2011/PS\\_Orts\\_Stadtkerne/OEROK-Schriftenreihe\\_205\\_Materialienband\\_Gesamtfassung.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Orts_Stadtkerne/OEROK-Schriftenreihe_205_Materialienband_Gesamtfassung.pdf)

- ÖROK Atlas (2019): Bodenversiegelung in Österreich. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz. Bezogen unter: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/61> (17.09.2019)
- Pesendorfer und Machalek Architekten (2007): Nutzungs- und Bebauungskonzept Michelhausen. Bezogen unter: <http://www.pumar.at/portfolio/michelhausen/> (28.02.2020)
- Stadt Krems an der Donau (2020a): Flächenwidmungsplan. Bezogen unter: <http://www.krems.gv.at/Flaechenwidmungsplan> (03.02.2020)
- Stadt Krems an der Donau (2020b): Krems in Zahlen. Bezogen unter: [http://www.krems.gv.at/Aktuelles/Krems\\_in\\_Zahlen](http://www.krems.gv.at/Aktuelles/Krems_in_Zahlen) (07.02.2020)
- Stadtgemeinde Eggenburg (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Anfrage bei der Gemeinde.
- Stadtgemeinde Neunkirchen (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Bezogen unter: <https://www.neunkirchen.gv.at/Flaechenwidmungsplan> (11.02.2020)
- Stadtgemeinde Schwechat (2020): Auszug aus dem Flächenwidmungsplan. Bezogen unter: <https://www.schwechat.gv.at/de/bauen-wohnen-flaechenwidmung/flaechenwidmung> (02.02.2020)
- Statistik Austria (2018): Statistisches Jahrbuch 2019. Wien: Verlag Österreich.
- Statistik Austria (2019a): Ein Blick auf die Gemeinde... Bezogen unter: [http://www.statistik.at/web\\_de/services/ein\\_blick\\_auf\\_die\\_gemeinde/index.html](http://www.statistik.at/web_de/services/ein_blick_auf_die_gemeinde/index.html) (18.10.2019)
- Statistik Austria (2019b): Bestand an Gebäuden und Wohnungen. Bezogen unter: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html) (15.01.2020)
- Statistik Austria (2020): Ein Blick auf die Gemeinde... Bezogen unter: [http://www.statistik.at/web\\_de/services/ein\\_blick\\_auf\\_die\\_gemeinde/index.html](http://www.statistik.at/web_de/services/ein_blick_auf_die_gemeinde/index.html) (31.01.2020)
- Stöglehner, Gernot; Grossauer, Franz (2009): Raumordnung und Klima. Die Bedeutung der Raumordnung für Klimaschutz und Energiewende. In: Forum Wissenschaft & Umwelt: Interdisziplinär 12: Verbaute Zukunft?
- Umweltbundesamt (2019): Rückgang des Bodenverbrauchs auf täglich 11,8 Hektar. Bezogen unter: [https://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2019/news\\_190306/](https://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2019/news_190306/) (17.09.2019)
- Umweltbundesamt (2020): Flächeninanspruchnahme. Bezogen unter: [https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_flaecheninanspruchnahme/bodenversiegelung/](https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/bodenversiegelung/) (25.04.2020)
- VOR - Verkehrsverbund Ost-Region (2020): Abfrage Linienfahrplan. Bezogen unter: <https://www.vor.at/fahrplan/fahrplanservices/linienfahrplan/> (31.01.2020)
- Wally, Josef (2003): 50 Jahre Wohnbauförderung in Niederösterreich. Wien: FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Bezogen unter: [http://www.fgw.at/docs/pdf/03/2003-2\\_Wally.pdf](http://www.fgw.at/docs/pdf/03/2003-2_Wally.pdf) (19.07.19)
- WAV - Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel (2018): Objekte. Bezogen unter: <http://www.waldviertel-wohnen.at/page.asp/-/7.htm> (31.01.2020)
- WAV - Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel (2019): Objekte. Bezogen unter: <http://www.waldviertel-wohnen.at/page.asp/-/7.htm> (31.01.2020)
- Wien-Süd - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" (2013): Wohnungen. Bezogen unter: <https://www.wiensued.at/> (31.01.2020)

- Wien-Süd - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" (2018): Wohnungen. Bezogen unter: <https://www.wiensed.at/> (31.01.2020)
- Wien-Süd - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" (2019): Wohnungen. Bezogen unter: <https://www.wiensed.at/> (31.01.2020)
- Weber, Gerlind (2014): Zersiedelung – Die verkannte Zukunftsbelastung. In: Wippel, Jörg, Hrsg. (2014): Wohnbaukultur in Österreich. Innsbruck, Wien, Bozen: StudienVerlag. Seite 65-71.
- WKÖ – Wirtschaftskammer Österreich (2018): Fläche und Benützungarten. Bezogen unter: <http://wko.at/statistik/bundesland/FI%C3%A4cheBen.pdf> (18.10.2019)
- Wurm, Karl (2003): 50 Jahre Wohnbauförderung. Wien: FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Bezogen unter: [http://www.fgw.at/docs/pdf/03/2003-2\\_Wurm.pdf](http://www.fgw.at/docs/pdf/03/2003-2_Wurm.pdf) (19.07.19)