



Die Teilnehmer der Gesprächsrunde (v. l. n. r.): Barbara Feller, Christian Kühn, Reinhard Seiß, Alfred Graf, Martin Gebhart, Petra Eichlinger, Heidrun Schlögl, Karl Langer und Josef Hofmarcher  
Foto: Manfred Schimek/ORTE

# Bauen, wie ich will

## GESPRÄCH NIEDERÖSTERREICH

*Schön erhalten, schöner gestalten: Nach wie vor ist die Harmonie mit dem Bestand in der Niederösterreichischen Bauordnung als Ziel verankert. Dass Baukultur nicht daran gemessen werden kann, wie gut in einem Land die Einfamilienhäuser gestaltet sind, wird aber zunehmend klar. Der Diskurs verlagert sich zu Fragen, die seit Jahrzehnten auf radikale Antworten warten: Raumplanung, Verkehr, Kulturlandschaft, Partizipation und Nachhaltigkeit. Von hier aus einen progressiveren Zugang zur Baukultur zu finden, ist eine Chance für das Land: Mut zur Schönheit und zum Handwerk gepaart mit einer kompromisslosen Regionalplanung. Der Weg dorthin ist weit: Noch will der Niederösterreicher bauen, wo und wie er will, und im Wohnbau steht Architektur meist am Ende der Beurteilungskette.*

von **Barbara Feller** und **Christian Kühn** (Architekturstiftung Österreich)

**Beginnen wir mit dem Thema „Zeitgenössisches Bauen im Bestand“.** Das war im Gespräch 2002 ein wichtiges Thema, weil damals erst kurz jene Novelle aus dem Jahr 1974 ihre Gültigkeit verloren hatte, nach der sich neue Gebäude in Niederösterreich harmonisch in den Bestand einfügen hatten. Damals haben sich einige Gesprächsteilnehmer darüber sehr euphorisch geäußert. Wo steht Niederösterreich heute in dieser Frage?

Eichlinger (PE): Heute lautet die Formulierung der geforderten Einfügungsqualität, dass jedes anzeige- und bewilligungspflichtige Bauvorhaben in einem ausgewogenen Verhältnis zum Bestand stehen muss, hinsichtlich seiner Struktur und Gestaltungsprinzipien. Auch bei der Regelung von Bauwerken im Baulandbereich ohne Bebauungsplan hat es eine rechtliche Änderung gegeben: Bauwerke sind dann bewilligungsfähig, wenn sie hinsichtlich der Bauungsweise und der Bauklasse nicht von den Hauptgebäuden in ihrer Umgebung abweichen. Dieser Nachweis ist mittels einer Erhebung in einem 100-Meter-Umkreis zu führen bzw. kann auch, ohne die mitunter aufwändige Mehrheitsfindung, die offene Bauungsweise und die Bauklasse I und II verwirklicht werden.

Seiß (RS): Das ist ein klares Bekenntnis zum freistehenden Einfamilienhaus, mit dem Argument, dass es schon so viele davon gibt. Dabei reden wir in der Raumplanung seit 20 Jahren davon, dass wir verdichteter bauen müssen. Es gibt kein Recht, Einfamilienhäuser zu errichten, nur weil Generationen vorher das getan haben.

**Bauwerke sind dann bewilligungsfähig, wenn sie hinsichtlich der Bauungsweise und der Bauklasse nicht von den Hauptgebäuden in ihrer Umgebung abweichen.**

Hofmarcher (JH): Darum ist Bewusstseinsbildung so wichtig. Vor allem geht es um die Struktur, die man für ein Siedlungsgebiet schafft, nicht nur bei neuen Siedlungen, sondern auch beim Verdichten. Es wäre wichtig, die Bauherren mit Leitlinien zu unterstützen, auch wenn es sehr abstrakt ist.

Graf (AG): Die Regelung in der Bauordnung muss trotzdem nachgeschärft werden – weil bei der Ermittlung ein großes Objekt, z. B. eine Kaserne, gleich viel zählt wie ein paar Einfami-

lienhäuser. In solchen Fällen kann nichts Vernünftiges herauskommen.

**Zeitgenössische Architektur kann man nicht über Bauordnungen, Bebauungspläne oder Ähnliches regeln. Es braucht den Diskurs zu Grundfragen, wie wir bauen wollen und vielleicht bauen müssen.**

**Hat die in der Bauordnung 1974 verankerte Verpflichtung zur harmonischen Einfügung in den Bestand je etwas bewirkt?**

Langer (KL): Ein ambitionierter Architekt kümmert sich sowieso um Umfeld und Gebäudehöhen in der Umgebung. Eine harmonische Einfügung ist für ihn selbstverständlich.

RS: Zeitgenössische Architektur kann man nicht über Bauordnungen, Bebauungspläne oder Ähnliches regeln. Es braucht den Diskurs zu Grundfragen, wie wir bauen wollen und vielleicht bauen müssen. Der findet kaum mehr statt, in ganz Österreich nicht. Wenn ich mir ansehe, wie Marte.Marte Architekten ihren Entwurf für die Galerie Niederösterreich in der Kremser Altstadt, einen verschraubten Quader, der außen glitzert, begründen, dann ist das schon sehr dürftig. Die Architekten sagen, sie hätten „mit einem quadratischen Fußabdruck in der Stadtstruktur den Bezug zur Wachau stimmig platziert“. Die Jury sekundiert noch mit Formulierungen wie „eine tänzerische Skulptur, die durch Signifikanz und Eigenständigkeit besticht sowie den Stadtraum neu choreografiert“, und alle sind begeistert, dass man vom Obergeschoß einen Blick auf Stift Göttweig hat. Wettbewerbe allein sind noch keine Garantie für gute Architektur. Wir müssen beginnen, auch über die Qualität von Juryentscheidungen zu diskutieren. Ich frage mich, warum hier niemand mehr Ernsthaftigkeit und Tiefgang einfordert.

**Die Frage muss man an ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich weiterreichen.**

Schlögl (HS): Ich sehe das nicht ganz so dramatisch, aber doch kritisch. Als ORTE gegründet wurde, hatten wir viel öfter Architekten aus dem In- und Ausland zu Werkvorträgen eingeladen. Es ging immer um Gestaltung. Heute beschäftigen wir uns mit Themen wie Raumplanung, Verkehr, Kulturlandschaft,

Partizipation, Nachhaltigkeit. Der Diskurs hat sich von Architekturvermittlung zur Baukultur-Vermittlung verlagert.

PE: Im Geschoßwohnbau ist die Frage der Architektur oft ein Nebenschauplatz. Ich werde oft von besorgten Anrainern kontaktiert, die große Bedenken hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit haben und Widerstand gegen strukturelle Veränderungen leisten. In den wenigsten Fällen geht es dabei aber wirklich um Architektur und ortsräumliche Fragen, sondern um territoriale Besitzansprüche, befürchtete Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr und auch um Angst vor Änderung der gesellschaftlichen Schichten.

Graf (AG): Bei den Wohnungssuchenden ist es leider so, dass Architektur eher am Ende der Beurteilungskette ist. Wir haben enormen Kostendruck, und alles ist technisch so überfrachtet, dass dann oft Kompromisse geschlossen werden.

**Gibt es bei den denkmalgeschützten Objekten mehr Verständnis?**

HS: Wir haben im letzten Jahr die Reihe „Vergangenheit trifft Gegenwart“ gestartet, mit der wir die Verständigung verbessern wollen, weil Architekten beklagen, durch die gegenwärtige Praxis der Baudenkmalpflege in NÖ gestalterisch stark eingeschränkt zu sein.

JH: Das Thema brennt mir wirklich: Ich habe ursprünglich den Beruf des Maurers gelernt, da habe ich viel an Wertschätzung für die historische Substanz mit auf den Weg bekommen. Heute jammern Bürgermeisterkollegen und viele andere Leute, wenn ein Haus unter Denkmalschutz steht. Es gibt leider unwahrscheinliches Misstrauen und große Unsicherheit. Auch bei der jungen Generation gibt es kaum Verständnis für alte Bausubstanz und da ist wiederum Bewusstseinsbildung erforderlich.

**Wettbewerbe allein sind noch keine Garantie für gute Architektur. Wir müssen beginnen, auch über die Qualität von Juryentscheidungen zu diskutieren.**

**Wechseln wir von der Objektebene auf die Ebene der Regionalplanung: Wie steht Niederösterreich da im gesamtösterreichischen Kontext?**

RS: In Niederösterreich haben 50 Prozent der Gemeinden keine Bebauungspläne, ob die anderen 50 Prozent gute haben, sei dahingestellt. Vor allem bei den örtlichen Entwicklungskonzepten, die als strategische Instrumente mit Bürgereinbindung dienen sollen, ist Niederösterreich im bundesweiten Vergleich besonders schlecht aufgestellt – weil die Landespolitik sie auch nicht einfordert.

JH: Ein örtliches Entwicklungskonzept wäre natürlich sehr wichtig, aber in der Praxis kommen die Leute und fragen nach Baugrund oder Gewerbeflächen – und dann ist Druck vorhanden. Bei uns war es so, dass alle, insbesondere auch Landwirte, gesagt haben, wir wollen die Siedlungen nicht mehr erweitern

und damit den Flächenverbrauch bremsen. Aber dann steht einer auf und sagt: „Die Leute werden bei uns immer weniger in Ybbsitz, wir brauchen Baugründe.“ Da ist dann alles recht, ganz egal wo und wie sich der Ort entwickelt. Das ist alles ein so kurzfristiges Denken. Um dagegen ein wirklich gutes Konzept aufzustellen, braucht man einen Prozess, die Leute brauchen Zeit, und die Denkweise muss reifen. Man muss gewissen Realitäten ins Auge blicken, etwa, dass nicht jede Gemeinde einen Gewerbe- und Wirtschaftspark hat. Aber da müsste man sehr viel Aufklärung machen, und jeder Bürgermeister hat halt die Vorstellung, seine Gemeinde muss wachsen, die Kommunalsteuer muss gesteigert werden, und die Ertragsanteile dürfen nicht sinken. Da gehört mal hineingestochen, ohne die Siedlungsentwicklung gesamtheitlich mitzudenken, geht das nicht so weiter. Es braucht permanent kompetente Beratung und gute Planung, das kostet Geld. Wir müssen daher die Bereitschaft der Gemeinden stärker fordern, dafür Geld in die Hand zu nehmen. Und die Pläne gehören alle drei Jahre überarbeitet, da muss eine Dynamik hineinkommen.

AG: Da kann ich mit ein paar Kremser Beispielen ergänzen: Die Stadt Krems hat immer geklagt, dass sie die Jugend an die Umlandgemeinden verliert. Und hat dann Grundflächen organisiert und sie gleich mit einem Bebauungsplan belegt. Mit dem Erfolg, dass sie niemand gekauft hat bzw. nur mit der Auflage, „Der Bebauungsplan muss weg, weil, wenn ich da baue, dann möchte ich es so haben, wie ich es will“.

RS: Andere Bundesländer, etwa die Steiermark, haben da in den letzten Jahren viel Innovatives hervorgebracht, z.B. Neuausweisungen von Bauland nur noch im Siedlungsschwerpunkt einer Gemeinde.

**Ein örtliches Entwicklungskonzept wäre natürlich sehr wichtig, aber in der Praxis kommen die Leute und fragen nach Baugrund oder Gewerbeflächen – und dann ist Druck vorhanden.**

JH: Wir widmen nur mehr mit einer Bauverpflichtung innerhalb von drei bzw. maximal fünf Jahren. Und hier ist wichtig, dass man das Leben im Zentrum erhält oder wieder herstellt.

AG: Ich glaube, dass sich in der Raumordnung trotzdem schon sehr viel getan hat; wir haben auf alle Fälle zwei Problemfelder: Erstens bereits gewidmetes Bauland und wie es verfügbar gemacht wird, und zweitens Neuwidmungen. Bei Neuwidmungen gibt es fast nur mehr Vertragswidmungen mit Bauzwang, da ist auch eine allfällige Rückwidmung ein Thema.

RS: Leider sind das alles aber nur Kann- und keine Muss-Bestimmungen – da bräuchte es verbindliche Vorgaben seitens der Landespolitik. Niederösterreich hatte ja in seinem Raumordnungsgesetz einmal die Bestimmung, wonach für gewidmetes, aber nicht bebautes Bauland nach einer fünfjährigen Übergangsfrist jährlich zehn Prozent der Infrastrukturabgabe bezahlt werden sollten. Da haben manche Eigentümer von sich aus sogar Rückwidmungen beantragt. Aber bevor es nach fünf Jahren ernst wurde, hat das Land diese Regelung wieder aus dem Gesetz gestrichen.

AG: Das stimmt so nicht. Die Regelung ist vor dem Verfassungsgerichtshof gelandet und dort aufgehoben worden, weil sie als zusätzliche Steuer eingestuft wurde, für die das Land

keine Hoheit besitzt. Und seither hat sich niemand mehr über diese Materie getraut.

**All unsere raumplanerischen Probleme waren schon vor 20 Jahren bekannt. [...] Doch haben sich Bodenverbrauch, Autoverkehr und Zentrenverödung seither nur noch weiter verschlimmert.**

**Sind solche Fragen für lokale Medien interessant? Wie oft kommt das Wort „Raumplanung“ in den Niederösterreichischen Nachrichten vor?**

Gebhart (MG): Das Wort Raumplanung kommt auf verschiedenen Ebenen vor, etwa bei den Gemeinderatssitzungen, die wir dokumentieren. Oder wenn die Landesregierung wieder große Projekte mit der Raumplanung vorhat, etwa wo Windräder aufgestellt werden dürfen.

JH: Das Thema Regionalentwicklung – Stärkung der Regionen, alles was so die Schlagwörter sind – müsste man progressiv denken.

**Was bedeuten die verschärften Bedingungen im Wohnbau, mit Stichworten wie steigende Kosten, Migration, Unterbringung von Geflüchteten, für Niederösterreich?**

AG: Diese Entwicklungen berühren uns natürlich. Wir wollen das in möglichst kleinen und regional verteilten Einheiten halten, damit keine Ghettos entstehen. Dazu wurde in Niederösterreich der Verein „Wohnen“ geschaffen, der auch die Betreuung übernimmt. Und mit dem Projekt „Wohnchance“ ist das Bemühen verbunden, nicht nur für Migranten, sondern auch für eine Bevölkerungsschicht mit sehr begrenzten Finanzmitteln leistbaren Wohnraum zu schaffen. Im Wohnbau sind uns in den letzten zehn Jahren durch permanente technische Verschärfungen die Baukosten davongelaufen. Von den 500 Millionen, die das Land derzeit pro Jahr ins Wohnen investiert, gehen momentan ungefähr 60, 70 Millionen in Wohnzuschüsse. Das war der Grund, um wieder einen einfacheren Wohnbau zu machen, eben die „Wohnchance“, die sich mit den normalen Bauordnungsbestimmungen begnügen darf und nicht die hohen Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllt. Damit sollen 800 Wohnungen in 100 Anlagen zu je acht Wohnungen entstehen – mit nur mehr 2.000 Euro Finanzierungsbeitrag und zirka 250 Euro monatlicher Nettomiete inklusive Betriebskosten. Da gibt es eine breite Schicht, für die das infrage kommt, darunter auch Asylberechtigte. Wichtig ist, dass die Gemeinden die zugehörigen Grundstücke im Baurecht zur Verfügung stellen. Anfangs sind da teilweise Skizzen publiziert worden, die total unausgereiften waren. Wir haben das jetzt über die Architekten aus dem Gestaltungsbeirat überarbeiten lassen, und ich glaube, es sind jetzt gemäße Häuser.

JH: Ich sehe jetzt überall die Perspektiven dieser Musterhäuser, und ich kann mir nicht vorstellen, wo ich diese bei uns in Ybbsitz hinstellen kann, weil das Gelände überall ansteigt. Man sollte bei uns besser den Leerstand im Zentrum zur Siedlungsentwicklung nutzen und innovative Lösungen dabei suchen.

HS: Wir müssen nicht auf jedes Problem mit einem Neubau antworten. Drei Viertel aller Gebäude Österreichs sind Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen derzeit 58 Prozent aller Menschen leben. Viele dieser Häuser stehen leer, auch in Niederösterreich.

Die Studie „ReHABITAT“ vom österreichischen Ökologie-Institut beschäftigt sich mit diesem Problem und zeigt Lösungen auf. Es wäre wichtig, nun auch Förderungen zu schaffen, um diese Häuser als Mehrpersonenhäuser nutzbar machen zu können.

**Zum Schluss wollen wir noch ein Zitat aus der Diskussion von 2002 in Erinnerung rufen. Ernst Beneder hat damals gesagt: „Es gibt kaum ein Bundesland, das so große Chancen bietet, gerade weil so viele Themen noch nicht angegangen wurden.“ Wurden die Chancen genutzt?**

AG: Ich glaube, der geförderte Wohnbau hat sich in den letzten zehn Jahren gut entwickelt. Unser Problem ist, dass wir sehr kleinteilig bauen. Das ist natürlich teurer als größere Anlagen und man muss aufpassen, dass man nicht in die Banalität absinkt.

RS: Die Themen von damals wurden bis heute nicht angegangen. All unsere raumplanerischen Probleme waren schon vor 20 Jahren bekannt: Wir haben gewusst, dass der Autoverkehr einer der Treiber des Klimawandels ist, wir haben gewusst, dass der Bodenverbrauch in Österreich eklatant hoch ist, wir haben gewusst, dass Einkaufszentren auf der grünen Wiese die Zentren zerstören. Doch haben sich Bodenverbrauch, Autoverkehr und Zentrenverödung seither nur noch weiter verschlimmert. Das Siedlungspolitische Konzept Ostregion von Mitte der 1990er-Jahre hätte genau das verhindern sollen. Es ist gescheitert, weil jeder politische Wille fehlte, die entscheidenden Maßnahmen zu setzen. Offenbar geht es uns immer noch zu gut, um den überfälligen Turn-Around in Angriff zu nehmen.

JH: Ganz wichtig für eine positive Bewältigung der Zukunft scheint mir, dass wir Handwerk und Architektur wieder mehr zusammen denken. Die Leute haben kaum Gespür und Gefühl, wie wertvoll gut geplante und handwerklich perfekt umgesetzte Arbeiten sind. Man muss dabei auch das Schöne in den Vordergrund stellen und nicht nur Normen und Verträge und Kostenermittlungstabellen.

*Die Langfassung des Gesprächs, das am 1. April 2016 im Büro von ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich in Krems stattfand, finden Sie unter [www.architekturstiftung.at/ZumNachlesen](http://www.architekturstiftung.at/ZumNachlesen)*

### TEILNEHMERINNEN:

**Petra Eichlinger (PE)** | Mitarbeiterin im Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung allgemeiner Baudienst, Leiterin der Ortsbildstelle Niederösterreich **GESTALTE(N)**  
**Martin Gebhart (MG)** | Chefredakteur der Niederösterreichischen Nachrichten

**Alfred Graf (AG)** | Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft GEDESAG, Landesgruppenobmann der Gemeinnützigen und auf Bundesebene Stellvertretender Obmann

**Josef Hofmarcher (JH)** | Bürgermeister in Ybbsitz (Siegergemeinde beim Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2016)  
**Karl Langer (KL)** | Architekt in Wien

**Heidrun Schlögl (HS)** | Architekturvermittlerin, Geschäftsführerin von ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich  
**Reinhard Seiß (RS)** | Raumplaner, Filmemacher und Fachpublizist in Wien, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung



GLAS-FALTWÄNDE | BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASADEN | SCHIEBE-SYSTEME | HORIZONTAL-SCHIEBE-WÄNDE

## INNOVATIVE WOHNRAUMGESTALTUNG

Bieten Sie Ihren Kunden besondere Gestaltungsmöglichkeiten: Mit der Glas-Faltwand schaffen Sie großflächige barrierefreie Raumöffnungen. Höchster Einbruchschutz und Schlagregendichtheit nach europäischer Norm sowie beste Wärmedämmung sorgen für den perfekten Wohnkomfort. Solarlux - natürlich „made in Germany“.