

Wohnen zwischen Bedarf und Protest

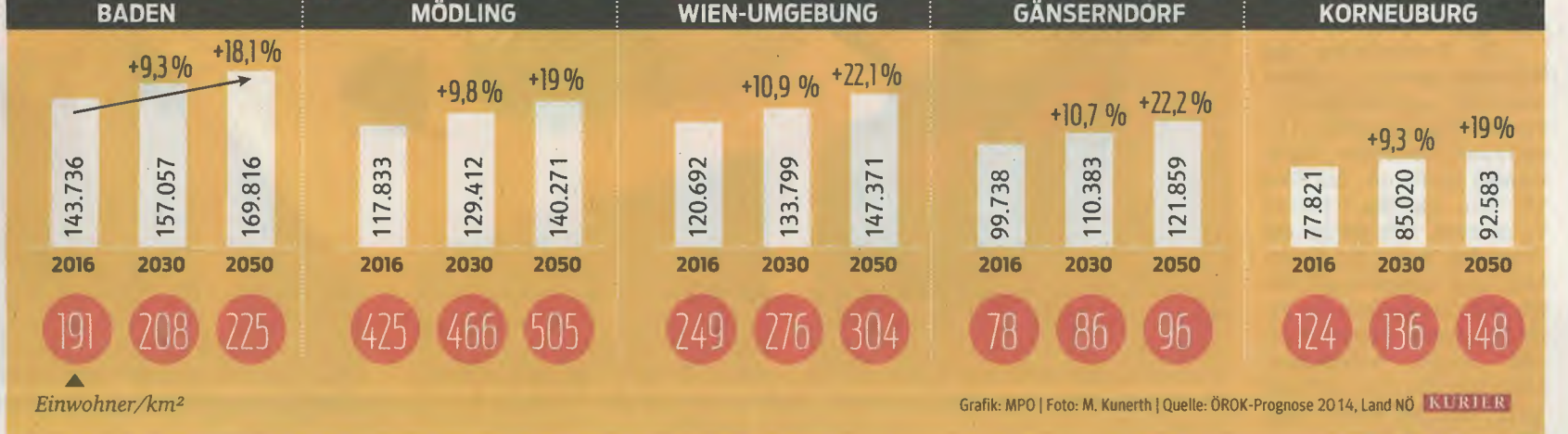
Wiener Umland. Wer im Grünen wohnt, schätzt keine Zuzügler. Sie kommen trotzdem – was also tun?

VON KATHARINA ZACH

Demonstrationen, Unterschriftenlisten, Anzeigen, Protest – kaum ein Bauprojekt im Wiener Umland, das nicht wütende Anrainer auf den Plan ruft. Zuletzt machten sie in Baden gegen den Bau von 100 Wohnungen am Areal des ehemaligen Hotel Caruso im Villenviertel mobil. In Perchtoldsdorf demonstrierten Bürger gegen eine 40-prozentige Verbauung einer 2400 m² großen Grünfläche an der Kaltenleutgebener Bahn für Bretreutes Wohnen.

Wohnraumschaffung wird immer mehr zum Kraftakt. Der Zuzug ist enorm – bis 2030 werden knapp 56.000 Menschen zuziehen. Der Platz knapp. „Ohne Einbindung der Menschen wird es heute nicht mehr gehen“, erklärt Andreas Hacker vom Stadt-Umland-Management. „Die Bürgermeister müssen die Leute mitnehmen und Vorteile kommunizieren“, betont auch Raumplaner Luzian Paula. Es brauche eine gemeinsam erarbeitete Stadtentwicklung. „Das ist ein mühsamer und aufwendiger Prozess, aber es funktioniert.“

In Korneuburg etwa, wo derzeit bei der alten Werft ein neuer Stadtteil entsteht, hat Bürgermeister Christian Gepp (ÖVP) für seinen Masterplan auf Bürgerbeteiligung und Information gesetzt. „Wir glauben, dass wir viele kompetente Köpfe in der Stadt haben“, sagt er. Auch bei Bauprojekten setzte er auf



frühzeitige Information. Dass die notwendig ist, hat nun auch Badens grüne Vizebürgermeisterin und Landtagsabgeordnete Helga Krismer erkannt, die nach der

Aufregung nun mit persönlichen Besuchen versucht, die Anrainer vom Caruso-Bauprojekt zu überzeugen. „Was ich als richtig empfinden würde, wenn der Gemeinderat künftig wie in Oberösterreich abstimmt, ob ein Grundstück überhaupt umgewidmet werden darf“, sagt sie.

Angst der Anwohner

„Es ist einfach ein Grundkonflikt, der nicht ganz gelöst werden kann. Leute, die selbst von der Stadt aufs Land gezogen sind, haben nun Angst, dass ihr Umfeld verstädtert“, umreißt Raumwissenschaftlerin Gerlind Weber das Problem. Tatsächlich wird sich das im Wiener Umland kaum vermeiden lassen, glauben Experten. Künftig wird Wohnraum vor allem an Verkehrsknoten geschaffen, sowie durch Nachverdichtungen und Revitalisierung von Stadtkernen. Kommunen müssten auf die Eigentümer leerer Häuser zugehen, um eine Nutzung zu prüfen, aber auch bewusst Flächen freihalten. Immobilien- und aktive Siedlungspolitik, nennt das Weber: „Es sollte ein Leerstands- und Nachverdichtungskataster erstellt werden und Ortskernbeauftragte zugezogen werden.“

Auch Paula plädiert dafür, dass Kommunen wieder selbst Grundstücke kaufen und verwerten sowie brach liegendes Bauland nutzbar machen. Allerdings fehlten

den Gemeinden hierfür Geld und die rechtlichen Rahmenbedingungen. Ein Umstand, den auch das Land NÖ erkannt hat (siehe Zusatzbericht).

Was vielen missfällt, sei eine logische Entwicklung, betont der Experte. „Die äußeren Umstände haben sich in vielen Gemeinden geändert. Es gibt zum Beispiel eine bessere Verkehrsanbindung. Da ist es fachlich angebracht zu verdichten.“ An Mehrfamilienhäuser auf Gründen, auf denen einst Einfamilienhäuser standen, werde man sich gewöhnen müssen. Umso wichtiger werden deshalb langfristige Stadtentwicklungskonzepte und präzise Bebauungspläne um den Bauträgern gewisse Riegel

vorzuschieben und den Anrainern Planungssicherheit zu geben, betont Hacker.

Wissenschaftlerin Weber hingegen sieht aber auch die Grenzen des Wachstums. Die Kommunen müssten sich schon fragen, was Wohnqualität ausmache. „Wenn es großen Protest gibt, besteht die Gefahr, dass Entscheidungen nicht mehr mehrheitsfähig sind. Man muss auf die hören, die schon da sind.“

Ein Zugang, den Perchtoldsdorfsbürgermeister Martin Schuster (ÖVP) trotz hoher Nachfrage nach Wohnraum teilt. „Bei uns ist das Wachstum eigentlich vorbei“, sagt er. Das aktuelle Projekt Bretreutes Wohnen brauche man aber. Protest gibt es trotzdem.

Planung: Aus Fehlern lernen

Süden boomt

Der Süden Wiens hat laut Peter Görgl vom Institut für Geografie und Regionalforschung der Uni Wien noch immer den stärksten Zuzug. Anstatt im Norden ein Haus zu bauen, ziehen Menschen im Süden in eine Wohnung oder in die Peripherie. Das gibt den Experten nun Zeit, die Bebauung im Norden zu planen und eine Zersiedelung zu verhindern.

Flächenmanagement

Das Land NÖ hat kürzlich eine Flächenmanagement-Datenbank lanciert. Mit dieser können sich Gemeinden über ihre brach liegenden Baureserven im Ortsgebiet informieren und sich Tipps für die Ansprache der Eigentümer holen. An strengerer Rechtsverordnungen, was ungenützte Grundstücke betrifft, wird derzeit gearbeitet.