

Qualitative Nachverdichtungsberatung als Mittel zur Steigerung des Wohnraumangebots in Zeiten von steigenden Baulandpreisen

Schöpflin, Florian; Prinz, Thomas; Reithofer, Josef

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schöpflin, F., Prinz, T., & Reithofer, J. (2022). Qualitative Nachverdichtungsberatung als Mittel zur Steigerung des Wohnraumangebots in Zeiten von steigenden Baulandpreisen. In *Flächennutzungsmonitoring XIV: Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen* (S. 35-42). Berlin: Rhombos-Verlag. <https://doi.org/10.26084/14dfns-p004>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



Flächennutzungsmonitoring XIV

Beiträge zu Flächenmanagement,
Daten, Methoden und Analysen

IÖR Schriften Band 80 · 2022

ISBN: 978-3-944101-80-4

Qualitative Nachverdichtungsberatung als Mittel zur Steigerung des Wohnraumangebots in Zeiten von steigenden Baulandpreisen

Florian Schöpflin, Thomas Prinz, Josef Reithofer

Schöpflin, F.; Prinz, T.; Reithofer, J. (2022): Qualitative Nachverdichtungsberatung als Mittel zur Steigerung des Wohnraumangebots in Zeiten von steigenden Baulandpreisen. In: Meinel, G.; Krüger, T.; Behnisch, M.; Ehrhardt, D. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XIV. Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 80, S. 35-42.

DOI: <https://doi.org/10.26084/14dfns-p004>

Qualitative Nachverdichtungsberatung als Mittel zur Steigerung des Wohnraumangebots in Zeiten von steigenden Baulandpreisen

Florian Schöpflin, Thomas Prinz, Josef Reithofer

Zusammenfassung

Viele Problemfelder beschäftigen derzeit Städte bei der Wohnraumschaffung. Zum einen stehen sie vor der Herausforderung, dem steigenden Siedlungsdruck trotz der begrenzten Flächenverfügbarkeit entgegenzuwirken und den Wohnungsbedarf zu decken. Darüber hinaus gibt es in vielen Städten einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und eine damit verbundene ineffiziente Flächennutzung. Aufgrund dieser Ausgangssituation und durch den akuten und stetigen Anstieg der Preise für Bauland und Baumaterialien sind innovative Lösungen hinsichtlich der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum gefragt.

Eine Möglichkeit bietet die Mobilisierung und Ausschöpfung vorhandener Nachverdichtungspotenziale in den Städten. Das Projekt BONUS setzt genau hier an und integriert zusätzlich, neben energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen, mit den Themenfeldern Grün- und Freiraum sowie Mobilität weitere Aspekte in die Nachverdichtung. Somit sollen negative Begleiterscheinungen von Nachverdichtungsprozessen wie die Reduzierung von qualitativen Grünraum oder die Steigerung des privaten PKW-Verkehrs verringert werden.

Durch den modularen Aufbau der BONUS-Nachverdichtungsberatung in zwei Beratungsstufen kann individuell auf die Vorstellungen und Wünsche der Eigentümer*innen eingegangen werden. Den Eigentümer*innen bietet sich so die Möglichkeit im Vergleich zum Neubau, beispielsweise Familienmitgliedern eine kostengünstigere Alternative zum Einfamilienhaus zu bieten. Unterstützt werden die Nachverdichtungsberater*innen von unterschiedlichen Beratungswerkzeugen wie einem Fragebogen oder einem Datenblatt mit Informationen zum Grundstück, wie dem potenziellen Nachverdichtungspotenzial. Grundlage dafür bilden eine innovative Datenbasis und innovative GIS-Methoden, die auf andere Gemeinden übertragbar sind und den Berater*innen eine optimale Vorbereitung für die Beratungstermine bieten.

Schlagwörter: Nachverdichtung, Grünraum, Mobilität, Beratung, Energieeffizienz

1 Problemstellung

Städte und Gemeinden werden aktuell mit einer Vielzahl an Problemstellungen konfrontiert. Eines der größten Problemfelder ist dabei der steigende Bevölkerungsdruck in den

Städten und den damit einhergehenden Flächenverbrauch (Statistik Austria 2022). Nahezu 70 % aller Wohngebäude in Salzburg sind Ein- und Zweifamilienhäuser (Statistik Austria 2011), was die ineffiziente Nutzung von Flächen durch den hohen Flächenverbrauch pro Person weiter verstärkt. Freie Flächen und insbesondere freies Bauland sind in den meisten Städten ein sehr knappes Gut, welches effizient genutzt werden muss. Dies hat zur Folge, dass die Preise für Bauland ständig ansteigen und somit das Wohnen in Städten teurer wird. Zusätzlich angetrieben wird dieser Trend durch eine ansteigende Inflation sowie Baustoffknappheit. Um dennoch zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum in den Städten zu schaffen, sind Entscheidungsträger*innen auf der Suche nach innovativen Ansätzen und Lösungen. Eine Möglichkeit bietet die bauliche Nachverdichtung (BBSR o. J.). Nachverdichtungen bringen jedoch nicht nur Vorteile wie zusätzlichen Wohnraum, sondern auch Nachteile mit sich, die teilweise die Akzeptanz der Maßnahmen bei den Bewohner*innen im Quartier verringern. Durch den Zuzug von weiteren Personen auf ein Grundstück können auch die Anzahl der privaten PKW sowie das allgemeine Verkehrsaufkommen ansteigen. Durch bauliche Erweiterungen wird zudem der Grünanteil weiter verringert und beispielsweise Bäume gefällt, die eine klimatische Wirkung (z. B. durch Beschattung) haben können. Um diese negativen Begleiterscheinungen (Schubert et al. 2019, 20) zu reduzieren und die Akzeptanz der Bevölkerung hinsichtlich Nachverdichtungsmaßnahmen zu erhöhen, ist es wichtig, den Nachverdichtungsprozess in Städten nicht dem Zufall zu überlassen. Durch den Einsatz geschulter Berater*innen können qualitative Nachverdichtungsberatungen ein möglicher Lösungsansatz sein, um die Themen nachhaltige Mobilität, energieeffiziente Sanierung, Biodiversität und Klimawandelanpassung ganzheitlich zu denken und den Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern zu vermitteln.

Im Forschungsprojekt „BONUS – Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken“¹ wird genau diese Thematik aufgegriffen und eine ganzheitliche integrative Nachverdichtungsberatung entwickelt, welche die negativen Begleiterscheinungen von Nachverdichtungsmaßnahmen reduzieren und somit die soziale Akzeptanz erhöhen soll. In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Methoden und Maßnahmen, die bei der Entwicklung und Gestaltung der Beratungsdienstleistung notwendig sind, erläutert sowie der Aufbau der finalen Beratung beschrieben.

2 Lösungsansatz: Qualitative Nachverdichtungsberatung im Forschungsprojekt BONUS

Im Rahmen des Forschungsprojektes „BONUS – Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken“ wird eine gesamtheitliche integrative Nachverdichtungsberatung entwickelt und in den beiden Pilotstädten Salzburg (Land Salzburg) und Feldkirch (Vorarlberg) getestet und weiterentwickelt, um die Praxistauglichkeit der Dienstleistung zu gewährleisten.

¹ <https://projekte.ffg.at/projekt/3706003>

Bei der Entwicklung der Beratungsdienstleistung werden unterschiedliche Methoden angewandt und Beratungswerkzeuge entwickelt, von welchen Ausgewählte im Folgenden detaillierter vorgestellt werden.

2.1 Entwicklungsschritte und Werkzeuge der Nachverdichtungsberatung

Zur Umsetzung des Forschungsprojektes „BONUS“ mit dem Ziel eine gesamtheitliche und integrative Nachverdichtungsberatung zu entwickeln, welche in Folge eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung in den Quartieren anstoßen soll, sind verschiedene Entwicklungsschritte notwendig.

Zu Beginn stand die Herausforderung, mögliche Ansprachestrategien zu entwickeln. Um auf verschiedene Zielgruppen und Situation zugeschnittene Strategien parat zu haben, wurde ein Katalog zusammengestellt, welcher verschiedenste Möglichkeiten beinhaltet, um mit potenziellen Beratungskund*innen in Kontakt zu treten und das Interesse an der Nachverdichtungsberatung zu wecken. Beispielsweise können hier eine anonymisierte Postwurfsendung, Stadtteilveranstaltungen oder Pressemeldungen sowie Social Media Beiträge genannt werden.

Ein bedeutender Aspekt ist die soziale Akzeptanz der Maßnahmen, um die Verständlichkeit der Beratungsinhalte zu gewährleisten. Hierfür wurde in Kooperation mit einer Soziologin ein Fragebogen entwickelt, welcher Kernelemente der geplanten Beratung bei den Eigentümer*innen abfragt und den Berater*innen notwendige Vorinformationen vermittelt. Auch die Kommunikation und das Auftreten der Berater*innen gegenüber den Eigentümer*innen sowie das Verhalten in bestimmten Gesprächssituationen wurde in einem Leitfaden niedergeschrieben und den Berater*innen im Rahmen einer Schulung vermittelt. Somit werden qualitative Standards gesichert und die Übertragbarkeit gewährleistet.

Als weiteres Werkzeug der Beratung kann das Beratungsprotokoll angeführt werden. Darin werden die Ergebnisse der Beratungen sowie die möglichen baulichen Maßnahmen und Empfehlungen zum Grundstück niedergeschrieben. Diese Protokolle werden den Eigentümer*innen am Ende der Beratung überreicht und geben ihnen einen ersten Eindruck von den Potenzialen, die auf ihrem Grundstück vorliegen. Die Beratung selbst soll somit nicht den eigenen Planungsprozess ersetzen, jedoch ein erster Schritt sein, um die Mobilisierung der Potenziale und den Nachverdichtungsprozess anzustoßen.

2.2 Integration der Module Grün- und Freiraum sowie Mobilität

Ein bedeutendes Element des Projektes „BONUS“ ist die Integration der Module Frei- und Grünraum sowie Mobilität, neben der energieeffizienten Sanierung, in die

Beratungsdienstleistung für eine Nachverdichtung. Essenziell ist hierbei zum einen die Übertragbarkeit in andere Regionen zu gewährleisten sowie die fachspezifischen Inhalte der Themen und möglichen Maßnahmen in einer Form aufzubereiten, damit diese für Laien leicht verständlich sind.

Um den Eigentümer*innen der Ein- und Zweifamilienhäuser empfohlene Maßnahmen aus den Bereichen Grün-, Freiraum und Mobilität und energieeffizienter Sanierung vermitteln zu können, wurden Maßnahmenkarten entwickelt. Beispielhaft ist eine dieser Karten in Abbildung 1 (Vorderseite) und Abbildung 2 (Rückseite) dargestellt. Auf der Vorderseite der Karten werden ansprechende und zum Thema passende Bilder in Kombination mit einem griffigen Slogan dargestellt. Somit sollen das Thema und die Maßnahme auf den ersten Blick klar ersichtlich sein. Auf der Rückseite der Karte werden die Vorteile der Maßnahmen übersichtlich dargestellt sowie mit einem zusätzlichen Bild visuell greifbar gemacht. Als weiteren Hinweis gibt es zu jeder Karte einen kurzen wissenswerten Vermerk. In Summe wurden nach diesem Schema vierzehn Karten gestaltet und für die Beratungen gedruckt.



Abb. 1: Vorderseite einer Maßnahmenkarte (Quelle: Projekt BONUS)

Zusätzlich, neben räumlichen Indikatoren zur Lage der Grundstücke, des Gebäudebestands und den theoretischen Nachverdichtungspotenzialen, ist die Berechnung relevanter Kennzahlen zu den Themen Grünraum und Mobilität, welche die Berater*innen dabei unterstützen geeignete Maßnahmen zu empfehlen, ein Kernelement bei der Integration der Module Frei- und Grünraum sowie Mobilität in die Beratungsdienstleistung. Hierbei war die Modellierung und Zusammenstellung einer innovativen GIS-basierten

Datenbasis notwendig. Wichtige Aspekte der Mobilität, wie Erreichbarkeiten von Orten des täglichen Bedarfs oder Schulzentren sowie von Haltestellen stellen den Mobilitätsaufwand und gleichzeitig das Potenzial alternativer Verkehrsmittel dar. Hinsichtlich des Grün- und Freiraums wird beispielsweise der Grünflächenanteil am Grundstück oder der Flächenanteil von Wärmeinseln in der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks ermittelt. Neben den GIS-gestützten Indikatoren können auf Grundstücks- und Quartiers-ebene zusätzliche Empfehlungen hinsichtlich Biodiversität, Klimawandelanpassung oder Durchwegungen gegeben werden. Das hierfür notwendige Wissen zur Ableitung der Empfehlungen können einem zusätzlichen Leitfaden sowie dem Berater*innenhandbuch entnommen werden.

Wasserdurchlässige Oberflächen auf dem Grundstück ermöglichen ...

- ✓ ... Versickerung von Regenwasser
- ✓ ... verbesserte Bodenfunktionen
- ✓ ... festen Untergrund und Pflanzenwuchs
- ✓ ... eine Kostenersparnis bei Bau und Unterhalt

BONUS
Bestand optimal nutzen –
Umwelt stärken

powered by **klima+
energie
fonds**

projekte.ffg.at



Wissenswertes:

Versiegelte Flächen sind unbelebt und ohne klimatische Funktionen. Wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Rasengittersteine oder Ritzenplatten sind befahrbar und erhalten die ökologische Funktion des Bodens.



Fotos: @Stefan.Werner_@s caliger
stock.adobe.com

Abb. 2: Rückseite einer Maßnahmenkarte (Quelle: Projekt BONUS)

Um den Berater*innen die Inhalte der Module Grün- und Freiraum sowie Mobilität zu vermitteln, wurden Schulungen in beiden Pilotstädten Salzburg und Feldkirch von den jeweiligen fachspezifischen Projektpartnern durchgeführt. Hierbei wurden die Inhalte der Maßnahmenkarten, die qualitativen Empfehlungen sowie die Indikatoren erläutert. Um auch die Übertragbarkeit der Inhalte der Module und der Schulung auf andere Städte und Gemeinden zu gewährleisten, wurde ein Berater*innenhandbuch verfasst. Darin werden die einzelnen Themen und darüber hinaus relevantes Wissen dargestellt.

3 Modularer Ablauf der gesamtheitlichen Nachverdichtungsberatung im Forschungsprojekt „BONUS“

Da auch die Struktur und der Aufbau der Beratung im Forschungsprojekt auf seine Praxistauglichkeit getestet und weiterentwickelt wurde, empfiehlt sich auch diese konzeptionell zu beschreiben und in einem Beratungsmodell festzuhalten. Hierbei werden neben dem Ablauf der eigentlichen Beratung auch die zur Vorbereitung notwendigen Schritte beschrieben. Die Beratung selbst lässt sich in zwei Stufen untergliedern: Zum einen das Modul „Basic“ und zum anderen in das Modul „Premium“. Der schematische Aufbau der Beratung ist in Abbildung 3 dargestellt.

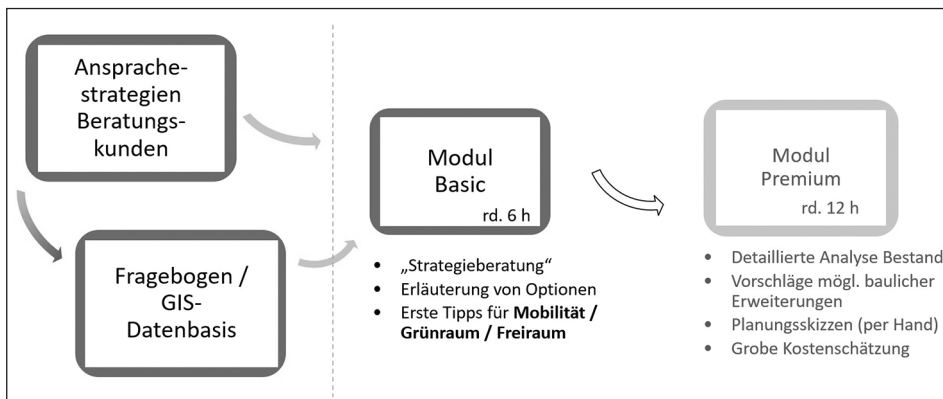


Abb. 3: Schematischer Aufbau der BONUS-Beratung (Quelle: Projekt BONUS)

Zu Beginn jeder Beratung steht die Ansprache der Eigentümer*innen. Wie im vorherigen Kapitel bereits erläutert, wurden unterschiedliche Möglichkeiten gesammelt um eine, für die jeweiligen Gegebenheiten passende Strategie zu haben. Hiermit soll der Erstkontakt mit den Eigentümer*innen hergestellt und das Interesse an der Thematik geweckt werden.

Vor der anschließenden Durchführung der Beratungen werden zunächst relevante Indikatoren und empfohlene Maßnahmen aus den Bereichen Grünraum und Mobilität für die jeweiligen Grundstücke inklusive Informationen zum Gebäudebestand und des modellhaft berechneten Nachverdichtungspotenzials (vgl. Prinz et al. 2018) in einem Indikatorendatenblatt zusammengetragen und den Berater*innen zur Vorbereitung auf die Beratung übermittelt. Darüber hinaus wird, um die Wünsche und Absichten der Eigentümer*innen bereits im Vorfeld abzufragen, der bereits beschriebene Fragebogen ausgesendet. Diese beiden Elemente bilden die Grundlage für den Beratungsablauf und ermöglichen eine von Beginn an möglichst individuell zugeschnittene Beratung.

Wie im schematischen Ablauf der Beratung aufgezeigt wird, untergliedert sich die Beratung in zwei aufeinander aufbauende Module. Im Modul „Basic“ werden mit den Eigentümer*innen grundlegende Strategieberatungen durchgeführt und verschiedene Optionen erläutert. Zusätzlich werden bereits in diesem Schritt erste Hinweise und Tipps bezüglich der Themen Grünraum und Mobilität gegeben und die Maßnahmenkarten ausgehändigt. Hierbei kann beispielsweise die naturnahe Gestaltung des Gartens mit einheimischen Pflanzen hervorgehoben werden. Der zeitliche Umfang dieses Moduls beträgt in etwa sechs Stunden.

Im Modul „Premium“ erfolgt eine detaillierte Analyse des Bestandes. Darüber hinaus werden den Eigentümer*innen in dieser Stufe Vorschläge hinsichtlich möglicher baulicher Erweiterungen vorgestellt. Hierbei werden den Eigentümer*innen auch erste per Hand gefertigte Planungsskizzen präsentiert und überreicht. Um die baulichen Maßnahmen finanziell greifbarer und abschätzbar zu machen, erfolgt auch eine erste grobe und unverbindliche Kostenschätzung. Im Vergleich zu Modul „Basic“ ist der Aufwand in diesem Modul wesentlich höher und wird auf etwa zwölf Stunden geschätzt.

4 Fazit

Qualitative Nachverdichtungsberatungen können ein effektiver Weg sein, um vorhandene Potenziale in Städten und Gemeinden zu mobilisieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch die Berücksichtigung interdisziplinärer Themen wie Freiraum und Mobilität wird dabei versucht, die Lebensqualität in den Quartieren zu erhalten oder sogar zu verbessern. Wie sich im Projekt „BONUS“ zeigt, ist die Resonanz auf die Dienstleistung und das Interesse der Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern groß.

Besonders die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück der Eigentümer*innen sind hierbei von Interesse. Wie sich bereits im Vorgängerprojekt „BONSEI – Bestand optimal nutzen, energieeffizient sanieren“ gezeigt hat, ist die Hauptintention hinter den Nachverdichtungsüberlegungen der Eigentümer*innen, zusätzlichen Wohnraum für die eigenen Familienmitglieder zu schaffen. Bereits nach den ersten Beratungen im Rahmen des Projektes „BONUS“ zeigt sich ebenfalls das gleiche Muster. Die Beratungen können folglich dabei helfen, für die Familien, im Vergleich zum Neubau oder dem Erwerb einer Immobilie, günstigeren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig dient der Familienzug auf das Grundstück als Sicherheit für die ältere Generation hinsichtlich der Pflege im zunehmenden Alter. Ein Transfer der Dienstleistung in andere interessierte Städte und Gemeinden wird zeigen, ob die Intentionen der Eigentümer*innen ähnlich sind.

Eine wesentliche Aufgabe der Nachverdichtungsberatung ist zudem das Anstoßen des Nachverdichtungsprozesses. Auch wenn dieser im Regelfall nicht unmittelbar nach den Beratungen stattfindet, werden durch die Beratungen gewisse Hemmschwellen

reduziert. So kann es den Eigentümer*innen im Nachgang beispielsweise leichter fallen, die Beratung eines Architekten in Anspruch zu nehmen, wenn bereits ein unverbindlicher Kontakt durch die Beratung hergestellt wurde.

Danksagung

Die Autoren Florian Schöpflin und Dr. Thomas Prinz des RSA FG Research Studio iSPACE sowie der Autor Mag. Josef Reithofer der Stadt Salzburg bedanken sich für die Unterstützung bei der Universität Salzburg (PLUS) – IDA LAB sowie dem Zentrum für Alpines Bauen (<https://alpinesbauen.at/>).

5 Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (o. J.): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. Ergebnisse. Stand und Perspektive der Nachverdichtung. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Studien/2012/Nachverdichtung/01_Start.html?pos=3 (Zugriff: 14.07.2022).
- Prinz, T.; Gadocha, S.; Spitzer, W. (2018): Bestand optimal nutzen – GIS gestützte Modellierung von Entscheidungsgrundlagen zur energieeffizienten Nachverdichtung. In: Strobl, J.; Zagel, B.; Griesebner, G.; Blaschke, T. (Hrsg.): AGIT – Journal für Angewandte Geoinformatik. Herbert Wichmann Verlag, VDE VERLAG GMBH, Berlin: 326-331.
- Schubert, S.; Bunge, C.; Gellrich, A.; Schlippenbach, v. U.; Reißmann, D. (2019): Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit. Umweltbundesamt (Hrsg.): Fachgebiet I 2.5. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-01-13_hgp_innenentwicklung_umweltqualitaet_gesundheit_sozialvertraeglichkeit_final_bf.pdf (Zugriff: 14.07.2022).
- Statistik Austria (2011): Gebäude 2011 nach überwiegender Gebäudeeigenschaft, Eigentübertyp und Bundesland.
- Statistik Austria (2022): Volkszählungsergebnisse, RZ2011, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.