

Wohnbau in der Kulturregion Wachau

**im Spannungsfeld zwischen zeitgemäßen Baustandards, Denkmalschutz,
Förderungen und Klimaschutzzielen sowie der UNESCO-Weltkulturerbe
Verleihungskriterien**

Wissenschaftliche Studie über den Wohnbau in der Wachau

im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung- Wohnbauforschung
Abteilung F2-AB Wohnungsförderung, Forschungsprojekt F-2191

Endbericht-Kurzfassung

23.04.2012

Michael Hofstätter, MSc
projektmanagement hofstätter
Sanierungsmanagement

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Projektbeschreibung	4
3	Kurzfassung	8
4	Anhang	18

1 Einleitung

Wohnbau in der Kulturregion Wachau im Spannungsfeld von Denkmalschutz, zeitgemäßem Baustandard, Förderungen und Klimaschutzzielen

Das zukünftige Baugeschehen und im Speziellen der Wohnbau und mit seinen Entwicklungen sind mitentscheidend für den Erhalt des Status Weltkulturerbe Wachau.

Ausgehend von der Frage: „Wie ist die Realität im Weltkulturerbe?“ sollen in einer Analyse in den Gemeinden inklusive vertiefenden Interviews in einer gemeinsamen frühen Projektentwicklung die leer stehenden Wohnflächen- und Gebäuderessourcen erhoben und in eine Strategie einer Revitalisierungsnutzungs – Entwicklung eingebaut werden. Dadurch sollen die ansonsten hohen Kosten für die Siedlungserweiterung in Gemeinden minimiert werden.

Ziel des Projektes ist es, dass in der Umsetzung konkreter Aufgaben in den Gemeinden mehr Impetus gegeben würde, insbesondere in Fällen, in denen die Gemeinden aus Eigenem nicht initiativ würden.

In Zusammenarbeit mit den Liegenschaftseigentümern in den Gemeinden sollen Lösungsansätze zu den gewonnenen Erkenntnissen erarbeitet und exemplarisch bei sieben Projekten initialisiert werden.

Nach rd. einem Jahr soll eine Evaluierung in den Gemeinden durchgeführt werden, welche Projekte weiterverfolgt oder umgesetzt werden.

2 Projektbeschreibung

Titel des Projektes

**Wohnbau in der Wachau- im Spannungsfeld
zwischen zeitgemäßen Baustandards, Denkmalschutz ,
Förderungen und Klimaschutzzielen, UNESCO-Weltkulturerbe Verleihungskriterien**

Zeitplan/Projektstufen

12 Monate

Beschreibung des Projektes

Einleitung:

Der Status „Weltkulturerbe Wachau“ wurde von der UNESCO nach Antrag des Nationalrates als ein überstaatliches Übereinkommen vor der Staatengemeinschaft im Jahre 2000 nach einem Antragsverfahren verliehen.

Das zukünftige Baugeschehen und im speziellen der Wohnbau mit seinen Entwicklungen sind mitentscheidend für den Erhalt des Status Weltkulturerbe Wachau. Die finanzielle Lage der Gemeinde lässt kaum einen Spielraum für eine Revitalisierung der vorhandenen Wohnstruktur zu.

Projektziel:

Im Rahmen des Forschungsprojektes wird der gegenwärtige Status im Segment des Wohnbaues der Region nach Zielkonfliktpotential der verschiedenen Interessensvertretungen evaluiert. Daraus werden Lösungsvorschläge für eine gemeinsame Projektentwicklung im Wohnbau erarbeitet. Die sich daraus ergebende Matrix dient als Basis für zukünftige Entscheidungen, welche den Planern und Entscheidungsträgern im Weltkulturerbe Wachau als Hilfestellung und Leitlinie für ihr Vorgehen bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben dienen soll.

In einer gemeinsamen frühen Projektentwicklung mittels der Projektmatrix werden in und mit den Gemeinden die leerstehenden vorhandene Wohnflächen- und Gebäuderessourcen „gehoben“. Die leer stehenden erhaltenswerten Gebäuden werden einer Revitalisierungsnutzungsentwicklung mit Wohnbaugenossenschaften für den Wohnbau zugeführt und energetisch optimiert. Mit dem Ziel, den vorhandenen ungenutzten Gebäudebestand „gemeinsam“ zu revitalisieren. Dadurch werden die hohen Kosten für die Siedlungserweiterung der Gemeinden minimiert. Dies bringt eine bereits kurzfristig wirksame Einsparung und eine langfristige nachhaltige Entlastung des Gemeindebudgets durch Ersparnis der Aufschließungen und bei der Erhaltung der Infrastruktur. (Kanal, Wasser, Schneeräumung, etc.).

Die WIN-WIN Synergie entsteht darin, dass Wohnbauträger immer auf der Suche nach entsprechenden Objekten und Liegenschaften sind und dies wenn überhaupt erst zu spät erfahren und es in den Gemeinden Liegenschaften gibt welche einer Nutzung oder Adaption für den Wohnbau optimal sind aber es gegenwärtig das Budget kaum zulässt darüber weiter nachzudenken.

In dieser frühen Phase der Projektentwicklung und Einbindung soll gemeinsam mit den Bürgermeister und Gemeindevertretern, Wohnbauträgern, Bundesdenkmalamt, BMUKK,... an einer gemeinsamen Strategie für eine Revitalisierung gearbeitet werden.

Durch Gemischte Nutzung der vorhandenen leer stehenden Gebäude wie z.B. durch Betreutes Wohnen und Startwohnungen für die junge heimische Bevölkerung ermöglichen die Dorfkernbelebung und wirkt der Abwanderung entgegen sowie sichert diese den Status Weltkulturerbe Wachau.

Durch diese spezielle Projektentwicklung unter Einbindung der relevanten Akteure werden sehr früh Knackpunkte verifiziert und entsprechende Lösungen werden gemeinsam erarbeitet, welches für die Zielsetzung von größter Bedeutung ist und keine Leerkilometer dadurch entstehen.

1) Projektabauf

a) **Entwickeln eines Fragebogens** zum **Wohnbau** und zur zukünftigen **Entwicklung** im Weltkulturerbe.

Themenbereiche: Weltkulturerbe, Denkmalschutz, Bauordnung, Energieeinsparverordnung, Förderungen, Wohnraumerweiterung im Bestand, Revitalisierung, Betreutes Wohnen,...

b) **Befragung** in 13 Gemeinden: **Bürgermeister(Innen) und Vizebürgermeister(Innen)** und Gemeinderäte als gewählte Vertreter der Bürger. (ca. 300 Personen). Das Personensample ist repräsentativ für die Struktur der Region und liefert konkrete Ansätze für weiterführende Interviews.

c) Die **Auswertung** der Fragebögen soll **Aufschluss** über den regionale standortspezifische „Eigenheiten“ und Vorteile liefern. Es soll ermittelt werden, ob das Bauen und Sanieren und der Fortschritt dieser Branche in Hinblick auf die Klimaziele und deren Strategien in dieser Region aus Sicht der Entscheidungsträger überhaupt mit den Vorstellungen der UNESCO kompatibel sind.

d) **Vertiefende Interviews** von **Entscheidungsträgern**

Interviews z.B. mit den zuständigen Baureferenten der Gemeinden, „NÖ gestalten“ der NÖ-Baudirektion, Architekten, Bundesdenkmalamt, BMUKK, zur Identifikation der „weichen“ Faktoren, die für eine positive Entwicklung der Wohnbauprojekte bedeutend sind.

2) Ergebnisse und Projektumsetzung

In Zusammenarbeit mit den Bürgermeisterinnen und Gemeindevertreterinnen werden Lösungsansätze zu den gewonnen Erkenntnissen erarbeitet und nach Möglichkeit exemplarisch bei sieben Projekten in den Gemeinden als Projektentwicklung initialisiert.

Zum Beispiel: Bei einem Bedarf an weiteren Wohnflächen wird ermittelt, ob leerstehende Gebäude vorhanden sind, beziehungsweise ob die Möglichkeit besteht diese entsprechend zu sanieren und/oder an die gegenwärtigen Anforderungen zu adaptieren. Die am meisten versprechende Projektidee wird weiterverfolgt und als konkretes Projektkonzept mit Wohnbaugenossenschaften oder Projektinvestoren in eine Projektentwicklungsphase und Ideenfindung für eine Realisierung übergeleitet werden.

3) Evaluierung und Nachbearbeitung

Nach ca. einem Jahr wird eine Evaluierung in den Gemeinden durchgeführt, welche Projekte weiterverfolgt wurden und werden, in Umsetzung sind, oder bereits umgesetzt sind.

Projektbeirätin als Wachauexpertin:

Mag. Barbara Schwarz

Vorsitzende des Arbeitskreis Wachau
und Bürgermeisterin der Satdtgemeinde Dürnstein
Stadtgemeinde Dürnstein 25
3601 Dürnstein

Projektbeirat:

Ing. Manfred Hackl
NÖ Landesregierung und Bürgermeister der Marktgemeinde Mühldorf
3622 Mühldorf, Markt 13

Wissenschaftliche und fachliche Beratung:

Mag. art. Dipl.-Ing. Dr. techn.
Bruno Maldoner
Lainzerstrasse 162
1130 Wien

Projektmitarbeiter

BM Roland Schoblocher, MSc

Hauptliteratur:

- ❖ Birgitta Ringbeck; Deutsche UNESCO-Kommission, Bonn 2008; Managementpläne für Welterbestätten
- ❖ Gilbert Pomaroli; NÖ Landesregierung, St. Pölten 2006; Siedlungserweiterungen in der Wachau
- ❖ Martina Schuster; Lebensministerium 2010; Sozialkapitalforschung
- ❖ Roland Scherer; Universität St. Gallen 2005; Die wirtschaftlichen Effekte einer UNESCO Weltkulturlandschaft
- ❖ Kaus Dieter Kleefeld; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2007; Länderübergreifende Kulturlandschaftsanalyse
- ❖ Hans Peter Jeschek; Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten 1985; Neue Strategie für die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Baukulturellen Erbes in der Kulturlandschaft Österreichs

Zwischenzeitlich ist Frau Mag. Barbara Schwarz als Landesrätin berufen worden und hat ihre Funktion als Vorsitzende des Arbeitskreise Wachau abgegeben.

Der neue Vorsitzende ist Dr. Andreas Nunzer, mit welchem bezüglich des Projektes Kontakt aufgenommen wurde.

3 Kurzfassung

Wohnbau in der Kulturregion Wachau im Spannungsfeld von Denkmalschutz, zeitgemäßem Baustandard, Förderungen und Klimaschutzzielen

Das zukünftige Baugeschehen und im Speziellen der Wohnbau und mit seinen Entwicklungen sind mitentscheidend für den Erhalt des Status Weltkulturerbe Wachau.

Ausgehend von der Frage: „Wie ist die Realität im Weltkulturerbe?“ sollen in einer Analyse in 13 Gemeinden inklusive vertiefenden Interviews in einer gemeinsamen frühen Projektentwicklung die leer stehenden Wohnflächen- und Gebäuderessourcen erhoben und in eine Strategie einer Revitalisierungs- und Nutzungsentwicklung eingebaut werden. Dadurch sollen die ansonsten hohen Kosten für die Siedlungserweiterung in Gemeinden minimiert werden. Ziel des Projektes ist es, dass in der Umsetzung konkreter Aufgaben in den Gemeinden mehr Impetus gegeben würde, insbesondere in Fällen, in denen die Gemeinden aus Eigenem nicht initiativ würden.

In Zusammenarbeit mit den Liegenschaftseigentümern in den Gemeinden wurden Lösungsansätze zu den gewonnenen Erkenntnissen erarbeitet und exemplarisch bei sieben Projekten initialisiert.

Nach rd. einem Jahr soll eine Evaluierung in den Gemeinden durchgeführt werden, welche Projekte weiterverfolgt oder umgesetzt werden.

Briefumfrage:

Die Beteiligung an der Briefumfrage liegt sehr hoch und zeigt das große Interesse an den Themen.

73% der Teilnehmer sind mit Ihrer Wohnsituation sehr zufrieden und wohnen im Ortsverbund.

Die Grundhaltung zum Weltkulturerbe in der Wachau ist sehr gut. Mit ca. 40% werden die Agenden des Weltkulturerbe als kaum bekannt eingestuft und zeigt einen Bedarf an Verbreitung auf. Als geeignetes Verbreitungsmedium sehen die Wachauer die Gemeindezeitung und Vorträge in den Gemeinden. 73% wünschen sich eine zentrale Anlaufstelle in allen Belangen rund um das Weltkulturerbe welche als Kompetenzzentrum geführt werden soll.

Die Grundhaltung zum Denkmalschutz ist neutral. Die Fördermittel des Denkmalamtes werden als zu wenig eingestuft. 60% würden sich trotz entsprechender Fördermittel des Denkmalamtes kein historisches Haus kaufen.

Für die Notwendigkeit einer angepaßten Regelung beim Bauen im Weltkulturerbe Wachau zur Erhaltung des Erscheinungsbildes sprechen sich 72% aus.

Eine eindeutig ablehnende Haltung und als Störung des Ortsbildes empfinden die Wachauer die „modernen Schachteln“.

62% der Teilnehmer sehen die Erreichung der Energiesparziele mit einer Veränderung des Erscheinungsbildes.

Vermehrter Umstieg auf erneuerbare Energie ist möglich sagen 93%.

Die Förderung ist etabliert und positiv besetzt. Eine sensible auf die Region abgestimmte Sanierungs- und Neubauberatung schein als angebracht.

Zu den umgesetzten Hochwasserschutzbauwerken stehen die Wachauer sehr positiv, und empfinden diese als passend und nicht als störend.

Für die Sanierung und Erhaltung von alten Gebäuden ist ein positiver Tenor festzustellen.

Für Wohnungseigentum würde sich der Grossteil der Wachauer entscheiden.

In jeder Gemeinde gibt es im Durchschnitt ca. 12 leerstehende Gebäude laut den Angaben der Befragten. Die gesamt leerstehende Fläche welche sich für Wohnraum eignet wird in der Wachau mit ca. 17.500m² geschätzt. Dies entspricht rund 120 Neubauten bzw. annähernd dem historischen Ortsteil von Dürnstein.

Projektmatrix:

In der Umfrage ist klar herausgekommen, dass es gerade in der Wachau eine Vielzahl von Reglementierungen und Einflüsse beim Bauen berücksichtigen werden müssen und der „normale Bürger“ keinen Überblick darüber hat, wann an welche stelle er sich an wen und wann wenden kann. 70% der Bürger wünschen sich eine solche Anlaufstelle als Kompetenzzentrum geführt. Das Kompetenzzentrum könnte als zentrale Drehscheibe für die Vermittlung des komplexen Bauprozesses dienen und den Bürgern das Leben erleichtern und die Frustration gegenüber den Behörden und Ämtern positiv entgegenwirken, unter dem Motto- *da wird einem geholfen*. Da es diesbezüglich in der Wachau keine „zentrale Anlaufstelle“ gibt, in welcher die Bürger ganzheitlich beraten werden, stellt die nachfolgende Matrix eine Hilfestellung.

Projektmatrix Wachau:

		Anlaufstelle im Bauprozess								
		Eigentümer	Gemeinde	NÖ-Ortsbildpflege	Planer	BDA	BMUKK	Förderung	Kompetenzzentrum Wachau	
Projektphasen	1	Projektidee	😊							😊
	2	Basisdaten	😊	😊			😊			😊
	3	Projektstudie	😊		😊	😊		😊		😊
	4	Vorentwurf-Modell	😊	😊		😊	😊	😊		😊
	5	Befundung	😊				😊			😊
	6	Entwurf	😊			😊	😊	😊	😊	😊
	7	Einreichung	😊	😊		😊	😊		😊	😊
	8	Detailplanung	😊			😊	😊			😊
	9	Ausführung	😊	😊		😊	😊		😊	😊

Tabelle 1: Projektmatrix Wachau im Bauprozess

Expertengespräche:

Die Expertengespräche wurden mit nachfolgenden Personen geführt.

- 1) **Mag. art. Dipl.-Ing. Dr. techn. MinRat Bruno Maldoner**
Welterbebeauftragter, Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, Abt. IV/3b
- 2) **Goll, Jürg, Dr. phil. I, 1957**
Weltkulturerbemanager Muestair CH
- 3) **Arch. DI Dr. techn. Renate Hammer, MAS**
Dekanin der Fakultät Bildung, Kunst und Architektur
- 4) **Dr. Andreas Nunzer**
Bürgermeister von Spitz/Donau Vorsitzender der Arbeitskreises Wachau
- 5) **Ing. Manfred Hackl**
Bürgermeister der Marktgemeinde Mühldorf
- 6) **Ing. Mag. Petra Weiss**
Bundesdenkmalamt
- 7) **Dipl.-Ing. Johannes Zieser**
Architekturbüro, St. Pölten und Wien

Die Fragen bei den Gesprächen stehen direkt in Bezug zur Briefumfrage und gliedern sich in die sieben nachfolgenden Fragestellungen, die Kernaussagen wurden als vgl. aufgelistet.

- Wie sehen Sie die gegenwärtige Wohnsituation in der Wachau?
- Wie sehen Sie das Weltkulturerbe der Wachau?
- Wie sehen Sie den Denkmalschutz in der Wachau?
- Wie sehen Sie das Baurecht in der Wachau?
- Wie sehen Sie die Energieeinsparpotentiale in der Wachau?
- Wie sehen Sie die Förderungen in der Wachau?
- Wie sehen Sie das zukünftige Wohnen in der Wachau?

Wie sehen Sie die gegenwärtige Wohnsituation in der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- Neubauten an Ortsrändern keine Lösung
- Besitzmobilisierung der Leerstandsobjekte ist schwierig
- teure Grundstückspreise
- wenig frei verfügbares Bauland
- immer mehr zur Zweit-Wohnsitz Destination
- fehlende Gesamtplanung

Lösungsansätze der Befragung:

- Leben im Bestand attraktiver zu gestalten
- Genossenschaftswohnbau steigern
- durch eine gesamtheitliche Planung den Strukturmangel beheben

Wie sehen Sie das Weltkulturerbe der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- keine gesamten Ziele und Strategien für die Wachau
- Welterbedanke ist noch nicht angekommen
- Gefährdung des Welterbestatus
- Verantwortung verbunden mit einem Auftrag
- Managementplan nicht vorhanden
- keine strukturelle Auseinandersetzung mit der Region

Lösungsansätze der Befragung:

- bewußtseinsbildende Maßnahmen initiieren
- grundsätzliche Auseinandersetzung über den Lebensraum Wachau
- Masterplan erstellen

Wie sehen Sie den Denkmalschutz in der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- im wesentlichen nicht nur Einzelschutz
- fehlender Schutzwille
- Ensembleschutz kritisch anzusehen
- wichtig zur Überlieferung und wahren der Authentizität

Lösungsansätze der Befragung:

- mehr Transparenz bei der Unterschutzstellung
- erarbeiten eines umfassenden Managementplanes
- Denkmalschutz erweitert betrachten im Welterbe

Wie sehen Sie das Baurecht in der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- keine Unterschiede der Wachau gegenüber ganz NÖ
- es gibt viele weitere Reglementierungen, z.B. Natura 2000,...
- im unregelmäßigem Bauland gibt es großen Interpretationsspielraum

Lösungsansätze der Befragung:

- Schutzzonen welche gut überlegt sein müssen.
- das unregelmäßigem Bauland mit ihrem Interpretationsspielraum überdenken

Wie sehen Sie die Energieeinsparpotentiale in der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- positiv mit dem richtigem Maß
- möglich jedoch nicht als Standardlösung
- die Besonderheit der Wachau liegt sicherlich nicht im Energiesparen

Lösungsansätze der Befragung:

- flächeneffiziente Nutzung der Substanz
- kreative nachhaltige Bereitstellung von Energie (Strombojen, Landwirtschaft,...)
- denkmalgerechte Sanierung bringt bis zu 50% Energieeinsparung

Wie sehen Sie die Förderungen in der Wachau?

Ist-Stand Einschätzung der Befragung:

- in der Wachau gelten die gleichen Förderungen wie in ganz NÖ
- ausreichende Fördermittel

Lösungsansätze der Befragung:

- Förderungen und deren Ziele in der Wachau überdenken und analysieren
- Kernzonen und Sanierungen besser fördern als das Einfamilienhaus in der Wachau

Wie sehen Sie das zukünftige Wohnen in der Wachau?

Einschätzung der Befragung:

- sehr attraktiv zum Leben und Wohnen
- Attraktivität des Raumes führt zu Preisdruck
- belebte Ortskerne
- Einfamilienhausanteil sinkt

Lösungsansätze der Befragung:

- Mobilisierung von Wohnflächenreserve
- professionelle Begleitung
- Überwindung der Angschwelle historische Objekte zu nutzen
- kluge politische Programme zur Schaffung von leistbarem Wohnen
- attraktive Arbeitsplätze für junge Menschen
- ein allumfassendes Entwicklungskonzept Wachau sowie ein Leitbild ,für die nächsten Jahrzehnte

Zusammenfassung

In den geführten Gesprächen gab es eine Vielzahl von Lösungsansätzen, jedoch bleiben diese wenn nicht eingebettet in ein Gesamtkonzept wie einem Managementplan, nur „Einzelaktionen“ welche vielleicht zu kurz gedacht sind im komplexen zusammenwirken einer Region wie die der Wachau.

Die Kernaussage der Expertenbefragung als vgl.

**„Die Wachau benötigt ein allumfassendes
Entwicklungskonzept mit einem Leitbild für die nächsten
Jahrzehnte.“**

Projektinitiierung:

Die durchschnittliche angegebene Anzahl der leerstehenden Gebäude in den einzelnen untersuchten Wachaugemeinden liegt laut Umfrage bei ca. 12 Objekten. Bei einer durchschnittlichen Häuserzahl in den Ortschaften von 600 Objekten ergibt dies eine Leerstandsrate von ca. 2% und ist als gering anzusehen, da es kaum einen Ort gibt in welchen keine Objekte leer stehen. Die ist auf den demographischen Wandel zurückzuführen. Durch Todesfälle sind Häuser unbewohnt, die Erben haben meist ihren Lebensmittelpunkt bereits an einem anderen Ort errichtet, welcher in geringer Anzahl identisch mit der Lage des Erbes ist. Diese Objekte werden als Wochenend- und Sommerhäuser genutzt oder stehen durch diesen Umstand leer. Wenn diese Häuser für die Erben durch größere Investitionen zur Belastung werden, beginnt die Nachdenkphase „*was machen wir mit dem Haus von xy?*“. In vielen Fällen ist dies der Verkauf, und dann erst kommt das Objekt auf den Markt. Vor diesem Hintergrund begründet sich eine Leerstandsrate. In manchen Fällen entschließt man sich auch für eine Nutzung und in Folge für Investitionen, die meist auf die Lage und Nostalgie, wie Heimatgefühle und Kindheitserinnerungen zurück zu führen sind.

Bei verschiedenen Gesprächen mit den Menschen in den Gemeinden nach leerstehenden Häusern, ist vermehrt die Antwort gekommen, „*der Pfarrhof ist unbewohnt bzw. dort gibt es noch eine freie Wohnung*“¹. Die Pfarrhöfe sind für Wohnzwecke errichtet und konzipiert worden. Diesen Objekten wurden bis dato kaum ein Augenmerk geschenkt. Diese Objekte befinden sich meist in zentraler Ortslage und bieten anhand ihres Ausmaßes und durch die hohe Leerstandsrate die Möglichkeit als großer Hebel wirksam zu werden. Vor diesem Hintergrund wurden diese Liegenschaften als erfolgversprechendste im weiteren Projekt herangezogen und weiter untersucht. Aus dieser Erkenntnis wurde mit der Diözese St. Pölten, in deren Zuständigkeit das Gebiet der Wachau und deren Pfarrhöfe liegen Kontakt aufgenommen. Herr Johann Hörndl in seiner Funktion als Ökonom der Diözese St. Pölten und Frau Petra Braun vom Pfarrevisionsrat der Diözese wurde das Projekt vorgestellt. Im Gespräch wurde die Aussage der Bevölkerung bestätigt. Die Objekte fallen zum Teil in die Zuständigkeit der Diözese und zum Teil in die Zuständigkeit der Pfarrgemeinden. Herr Ökonom Hörndl begrüßte das Projekt und sagte seine Unterstützung für die Besichtigungen zu. Es wurden Besichtigungstermine in Gemeinden vereinbart und Frau Petra Braun begleitete die Besichtigungen als sehr fachkundige Person im Kirchenrecht sowie deren Zuständigkeiten.

Herr Hörndl hat sich als Eigentümervertreter vorbehalten, die Gespräche mit Wohnbauträgern und eventuellen Investoren ausschließlich selbst zu führen.

Die sieben besichtigten Objekte weisen alle samt eine sehr hohe Leerstandsrate auf. Die Objekte haben ein hohes Potential für Wohnraumnutzung. Die durchschnittliche angegebene Anzahl der leerstehenden Gebäude in den einzelnen untersuchten Wachaugemeinden liegt laut Umfrage bei ca. 12 Objekten.

¹ Vgl: Gespräche mit Gemeindebürgern

Die monatlichen Fixkosten der Objekte bei Leerstand (Kanal, Gebühren,...) bei den besichtigten Objekten belaufen sich nach Aussagen bei ca. 600.- bis 1.000.-/Monat. Da die Gebäude kaum vermietet oder wirtschaftlich genutzt werden, sind diese Kosten von den Pfarrgemeinden alleine zu tragen und belastet deren Budget. Die Diözese unterstützt die Pfarrgemeinde bei den jeweiligen Vorhaben.

Die Diözese St. Pölten hat 423 Pfarren². Laut Angaben von Frau Braun ist in jeder Pfarre ein Pfarrhof mit durchschnittlichen geschätzten 500m² Nutzfläche für Wohnen und ein unausgebauter Dachboden vorhanden.

Dies ergibt eine Nutzfläche welche sich für Wohnraumschaffung im Bestand eignet, von ca. 600m² je Pfarre. Es gibt natürlich kleinere und größere Objekte. Ausgehend davon, dass von den 423 Pfarrhöfen, rund 20% bewohnt sind, verbleiben ca. 338 Pfarrhöfe. Diese mit ca. 600m² je Pfarrhof hochgerechnet, ergibt eine Leerstandsfläche von ca. 200.000m².

Bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche eines Einfamilienhauses von ca. 150m² entspricht diese Leerstandsfläche ca. 1300 Einfamilienhäusern im Gebiet der Diözese St. Pölten. Die CO₂ Emissionen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in vergleichbarer Bauweise belaufen sich auf ca. 60 Tonnen CO₂³, rechnet man die Hälfte für die Sanierung weg, bleibt eine Einsparung von 30 Tonnen CO₂.

Dies würde für die Flächen der Diözese St. Pölten eine Einsparung durch die Revitalisierung von ca. 40.000 Tonnen CO₂ bedeuten.

Für die Wachau mit einem geschätzten Objektanteil von ca. 10% der Diözese St. Pölten bedeutet dies, ca. 130 Einfamilienhäusern sowie ein Einsparungspotential an Emissionen von ca. 4.000 Tonnen CO₂.

Vorteil der Objekte

- geringerer Adaptierungsaufwand, da diese für Wohnraum konzipiert wurden
- Ortskernbelebung -da die Objekte meist im Zentrum liegen
- Budgetentlastung in den Gemeinden
- Kulturguterhaltung
- Reduktion der CO₂ Emissionen
- Reduktion der Zersiedelung
- Steigerung der Sanierungsrate
- ...

Ausblick:

² Quelle: <http://www.kirche.at/stpoelten/pfarren/> (Stand: 14.04.2012)

³ Quelle: Studie, Gebäudesystemvergleich

Der Ökonom Herr Hörndl und Frau Petra Braun von der Diözese St. Pölten überlegen nach dem Anstoß der Projektinitiierung aus diesem Forschungsprojektes, eine Modellentwicklung zur Revitalisierung der Wohngebäude im Sinne der Schöpfungsverantwortung. Die Wachau ist eine kleine Region in Niederösterreich, bedenkt man das es in jeder NÖ-Gemeinde ähnliche Situationen der Pfarrhöfe gibt welche leer stehen, wird das Potential und die Bedeutung für NÖ sichtbar. Ein kleines Forschungsprojekt über eine Region kann einen strategischen Impuls für ganz Niederösterreich bewirken.

Vorschläge für weiterführende Aktivitäten:

- Forschungsergebnis an die Wachaugemeinden senden als Information
- Artikel für Gemeindezeitungen und Vorträge zum Thema Weltkulturerbe verfassen
- Expertengespräche
- Übergeordnetes Leitbild für die Wachau entwickeln.
- Matrix als Hilfestellung den Bürgern zur Verfügung stellen
- Vorstellen des Projektes bei einer Tagung den Bürgern in den Gemeinden