

Gebäudeflächenmanagement zur aktiven Bewirtschaftung von Wohnflächenpotentialen

Ord.Univ.Prof.Dr. Walter Schiebel
Institut für Marketing & Innovation
Universität für Bodenkultur Wien

Kurz gesagt:

Zur Dorf(Kern)- Randlagenbelebung / Aktivierung wird für sechs von der „NÖ Dorf- und Stadterneuerung“ ausgewählten Gemeinden NÖ angestrebt Menschen mit „Anschluss-Bedürfnissen“ bzw. „Ich-AG's“ (Ein-Personen-Unternehmen) geeigneten Wohn- und/oder Arbeitsraum zur Verfügung zu stellen.

In diesen nö. Gemeinden gibt es einige leerstehende Gebäude, deren **Revitalisierung** den o.a. Zielgruppen für einen Umzug bzw. Zuzug hilfreich wäre.

Das Projekt „Gebäudeflächenmanagement NÖ“ will **dieses Potential aufzeigen**, ein den Bedürfnissen der Zielgruppen entsprechendes Kommunikationskonzept erarbeiten und die Umsetzungsmöglichkeiten für NÖ aufzeigen.

Laut Statistik Austria (23.8.2011) wird die Zahl der 60plus in Niederösterreich von 24.5% (2011: Gesamtbevölkerung 8.4 Mio) auf 33.8% (2040: Gesamtbevölkerung 9.2 Mio) steigen.

Parallel dazu steigt in Niederösterreich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte von rd. 216.000 (2011) auf rd. 280.000 (2040)!

Zur
Ausgangs-
lage:

Der Anteil jener Menschen in Ein-Personen-Haushalten, die sich in der Lebensphase 60plus befinden wird österreichweit von rd. 40% (2011) auf rd. 60% (2040) steigen. Diese Steigerung um die Hälfte (wenn nicht sogar etwas höher) kann auch für Niederösterreich angenommen werden (von rd. 96.000 auf rd. 168.000!).

Neue
Bedürfnisse:

Diese Menschen entwickeln in ihrer Lebensphase ab 60plus neue „Bedürfnisse“ nach Anschluss, deren Befriedigung vom Land Niederösterreich und von den nö. Gemeinden unterstützt werden sollte, um etwaige Folgekosten fehlender „Anschlüsse“ an Gemeinschaften und Infrastruktur (Lebensmittelgeschäft, Gemeindeamt, Arzt und Apotheke, Kirche, Vereine usw.) für die Gemeinschaft als auch für die betroffenen Personen so gering als möglich zu halten.

Neue
Wohnformen
und
Finanzierungs-
modelle

Menschen in der Lebensphase 60plus könnten mit neuen „anschlussentsprechenden“ Wohnformen näher im/dem Zentrum ihre Eigenständigkeit unterstützt bekommen, zeitweise Hilfe erhalten, an neue Gesellschaftsformen (der Gemeinschaftsraum im Wohnhaus) herangeführt werden und dafür entsprechende Finanzierungsmodelle angeboten bekommen.

Belebungs-
und
Erleichterungs-

Die Nutzung leerstehender privater wie öffentlicher Gebäudeflächen sowie landwirtschaftlicher Gebäude mit Anschluss an die Zentren von Städten und Gemeinden (wie z.B. Schulen, Pfarrhöfe, Wohnhäuser und Bauernhöfe) durch Menschen in der Lebensphase 60plus würde zu einer Belebung städtischer bzw. dörflicher Kernstrukturen beitragen. Entsprechende Angebote würden als Erleichterung der Lebensphase „noch hoher Selbständigkeit“ wahrgenommen werden.

Grundlagen
Eines
Gebäude-
Flächen-
managements

Im ländlichen Raum leben die 60plus oft in räumlichen „Überkapazitäten“ (z.B. Bauernhöfen und Einfamilienhäusern), die sich in peripherer Lage zum Gemeindekern befinden und dadurch die Befriedigung der „Anschluss-Bedürfnisse“ erschweren.

Die Flächen in diesen Gebäuden stellen die Grundlage für ein Instrument des Gebäudeflächenmanagements in nö. Gemeinden dar, das von den Gemeinden zur Bedürfnisbefriedigung ihrer 60plus-Gemeindebürger auf gemeindespezifischen Daten wie Altersstruktur der Bevölkerung, Potentialanalyse freiwerdender Flächen usw. genutzt werden könnte.

Worauf zielt die Studie?

Die Studie **geht einerseits** der Frage nach, wie die Gemeinden zum Wissen über diese aktuellen wie potentiellen Flächen kommen können **und andererseits** welches gesamtnutzenoptimale Wohn-Angebot für diese Flächen für die Zielgruppe der 60plus in der Gemeinde anzubieten wäre.

Der methodische Zutritt (1):

Als Methode zur Erhebung aktueller wie potentieller Flächen (s.o.) wird eine **Datenbankanalyse** bestehender Flächen sowie eine Exploration jener Parameter vorgenommen, die notwendig sind, um in die Zukunft der gemeindespezifischen Flächenentwicklung zu schauen.

Der methodische Zutritt (2):

Als Methode zur Erarbeitung gesamtnutzenoptimaler Wohnformen wird eine in der Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen etablierte Methode, **die Conjoint-Analyse** angewendet. Die Conjoint-Analyse ist eine Befragungsmethode mit Hilfe derer aus denkmöglichen Kombinationen von Eigenschaften flächenentsprechender neuer Wohnformen, wie Wohnungsgröße, Ausstattung, Umfeld usw. gemeinsam mit den potentiellen neuen Nutzern (60plus) die ideale Wohnform gefunden wird (vgl. ETH-Zürich, 2008).

Beispiel:

Die Möglichkeiten von Wohnungsgrößen, Ausstattungsmöglichkeiten, Entfernungen zum Zentrum und Infrastrukturangebote werden miteinander kombiniert und zu Angebotsformen auf Papierkarten geschrieben.

Die zukünftigen Nutzer werden nun gebeten diese Karten entsprechend ihrer Präferenz in eine Rangordnung (gefällt mir sehr gut bis gefällt mir gar nicht) zu bringen.

Diese Rangordnungen werden über alle befragten zukünftigen Nutzer auf dem Computer verdichtet und ausgewertet, d.h. jene Kombination mit den höchsten Nutzenwerten ermittelt.

+ Diese Methoden,
+ der überregionale Ansatz (alle vier Viertel Niederösterreichs) und
+ das Adressieren mehrerer Bereiche wie
 # alten- und behindertengerechte Wohnformen,
 # Bauökonomie („leistbare Wohnungen“),
 # soziale Aspekte gemeinsamen Wohnens und
 # Stadt-/Dorfbelebung
des im Weiteren im Detail vorgestellten Forschungsprojekts
„Gebäudeflächenmanagement NÖ“ ist die **Alleinstellung** dieses für Niederösterreich so einzigartigen Projekts.

Die **Nachnutzung der freiwerdenden Flächen** kann auch durch Ein-Personen-Unternehmen (EPU) erfolgen, da sie größere Kapazitäten benötigen um Wohnen und Arbeiten vereinen zu können. Niederösterreich hat nach Wien den zweithöchsten Anteil (59,3%) an Ein-Personen-Unternehmen, Tendenz steigend. Da die Ein-Personen-Unternehmen vorrangig in Information und Consulting, Handwerk und Gewerbe sowie Handel zu finden sind, entspricht eine Nachnutzung freiwerdender Flächen in Randlagen / Zentren mit ausreichender Kapazität für Wohnen und Arbeiten überwiegend den Bedürfnissen dieser Zielgruppe. Womit das Forschungsprojekt „Gebäudeflächenmanagement NÖ“ auch diese Personen miteinbezieht und damit den „Regelkreis Wohnbau Niederösterreich“ begründet.

Beschreibung des Projektes

Inhalt und Ziele

Auswahl von 6 Pilotgemeinden (2-3 Gemeinden in Regionen mit Stagnation/Abwanderung, 3-4 Gemeinden mit Stagnation/Zuzug) durch die Dorf-/Stadterneuerung in Ab-/Rücksprache mit der Projektleitung

Erhebung leerstehender Gebäudeflächen, ungenutzter Freiflächen und Potentiale für eine Wohnverdichtung im Ortskern der ausgewählten Gemeinden durch die Dorf-/Stadterneuerung in Ab-/Rücksprache mit der Projektleitung und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde/Bauamt (sowie für die Region typische/markante Gebäude (z.B. Vierkanthof,.....) in den Randlagen) durch Datenbankanalyse, Exploration von Parametern zur Potentialabschätzung und dynamischer Entwicklung

Auswahl unterschiedlicher leerstehender Gebäudetypen – wieder in Abstimmung mit den ausgewählten Gemeinden und der Projektleitung und Eruiierung der Liegenschaftsbesitzer

Organisation und Moderation von Sitzungen/ Workshops in den sechs ausgewählten Gemeinden mit den politischen Verantwortungsträgern, den Liegenschaftsbesitzern, den WirtschaftsvertreterInnen und der Projektleitung zur Bestimmung von Entwicklungspotentialen der Gemeinde und zukünftigen Nutzungsvarianten

Ausarbeitung von Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Objekte durch die Projektleitung und Prüfung der Möglichkeiten auf bauliche und finanzielle Umsetzbarkeit durch örtliche Architekten bzw. Baumeister

Organisation und Moderation je eines weiteren Workshops mit TypenvertreterInnen der zukünftig in den sechs ausgewählten Gemeinden wohnenden Personen (Präsentation der Umsetzungsmöglichkeiten, Chancen-/Riskenermittlung, Modifikationsvorschläge der potentiellen Nutzer, usw.) und Durchführung der Conjoint-Analysen

Umlegung der Ergebnisse der 6 Testgemeinden auf NÖ durch die Projektleitung anhand von analogen Strukturparametern zum Modell „Gebäudeflächenmanagement NÖ“, welches von allen nö. Gemeinden genutzt werden kann

Angestrebte Ergebnisse

Dorf(kern)- und Randlagenbelebung / Aktivierung durch Umzug bzw. Zuzug (derzeit in NÖ jährlich 350 Familien über 60 Jahre mit NÖ Wurzeln, die erstmalig einen Haushalt in NÖ begründen) mithilfe eines den Ansprüchen von Investoren bzw. Fördergeber entsprechenden

Verzeichnisses aktuell leerstehender Gebäude wie zukünftig freiwerdender Gebäude (Pfarrhöfe, Schulen, Wohnhäuser, Bauernhöfe etc.) in vom Verein „NÖ Dorf-/Stadterneuerung“ ausgewählten Gemeinden;

Kommunikationskonzepte für die beiden Zielgruppen;

Beabsichtigte Auswertung der Ergebnisse

Anstoßaktivitäten durch
Umlegungsergebnis mit Service- und
Dienstleistungspaketen zur Dorf(Kern)-
Randlagenbelebung / Aktivierung in NÖ
Gemeinden

„Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!“

Zur Diskussion des Projekts
stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Walter Schiebel