

LEERSTAND IN ORTSKERNEN IST GROSSES PROBLEM FÜR GEMEINDEN

DEM FLÄCHENFRASS ENTGEGENTRETEN

Das eigene Haus ist nach wie vor die beliebteste Wohnform in Tirol. Das schafft langfristig Probleme. Architektinnen und Architekten unterstützen Gemeinden beim Kampf gegen Zersiedelung und Leerstand.

Insgesamt 60 Prozent der Tirolerinnen und Tiroler leben in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 60 Prozent der jährlich bewilligten Neubauten sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Wobei eine Person heute durchschnittlich 44 Quadratmeter Wohnfläche in Anspruch nimmt – in den 1970er-Jahren war es noch die Hälfte. Gleichzeitig nehmen die Single-Haushalte österreichweit zu. Bereits 2030 dürften sie die Hälfte der Haushalte ausmachen, etwa 70 Prozent der Alleinlebenden werden dann über 65 Jahre alt sein.

Zahlen, die unterstreichen: Flächenfraß auf der grünen Wiese und Leerstand speziell in den Ortskernen gehören zu den großen Herausforderungen für die Tiroler Gemeinden.

Weitere Problemfelder

„Die Zersiedelung, die in vielen Regionen stattgefunden hat, ist nicht mehr

rückgängig zu machen“, sagt Christian Höller, Sektionsvorsitzender der Architekten der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg.

Während sich Dörfer immer weiter in bisher unbebauten Raum dehnen, veröden ihre Zentren. Vielerorts schließen Geschäfte, stehen Gasthäuser und Pensionen leer, da sie heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Immer öfter leben ältere Personen allein in großen Häusern, weil die Kinder in urbane Regionen ziehen, die ursprüngliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Die Instandhaltung bringt viele an ihre Grenzen. Die meisten in den 1960er- und 1970er-Jahren errichteten Gebäude sind zudem sanierungsbedürftig.

Alternativen aufzeigen

„Bei der Bevölkerung Bewusstsein für die Thematik zu schaffen, ist

ein wichtiger Schritt“, betont Höller. Gemeinden könnten als Schnittstelle, als Servicestelle fungieren, Leerstände in den Dorfzentren ansprechen, sich mit Eigentümern austauschen, die eine Neu- oder Nachnutzung anstreben und sie mit Interessenten zusammenbringen.

„Dazu gehören auch Überlegungen, welche neuen Wohnformen für Tirol passend erscheinen. Das reicht von der Übersiedlung der Bewohnerinnen und Bewohner in eine kleinere Einheit bis hin zur Anpassung frei werdender Gebäude an neue Nutzungsbedingungen“, unterstreicht Robert Traummüller von Energie Tirol.

Die Energieberatungsstelle des Landes Tirol stellte ihren Energiedialog im Jänner 2019 unter das Motto „Tausche Einfamilienhaus gegen Wohnung“. Dabei zeigte sich, dass durch die starke Zunahme an Wohnnutzflächen ein





Nach ökologischen Gesichtspunkten saniert und an die geänderten Nutzungsbedingungen angepasstes Wohngebäude aus den 1950er-Jahren - Haus Steinlechner in Landeck erhielt den Tiroler Sanierungspreis.

erheblicher Mehrverbrauch an Energie und Ressourcen entsteht. Energie Tirol unterstützt Gemeinden, bei Leerstand und Gebäudesanierung zielgerichtet zu agieren.

Intelligente Lösungen

„Wir Architekten sind Experten, wenn es darum geht, Bauherren und Gemeinden Möglichkeiten aufzuzeigen und Ideen zu entwickeln, um mit Leerstand und Nachverdichtung umzugehen“, ergänzt Höller.

Mehrgenerationenhäuser zum Beispiel stellen ein attraktives Angebot speziell für ältere Menschen dar, die mit der Instandhaltung ihres Hauses nicht mehr zurecht kommen. Junge Familien wiederum erhalten Wohnraum zu günstigen Konditionen. Insgesamt unterstützen Konzepte, die Menschen im Wohnumfeld zusammenbringen, dörfliche Gemeinschaften.

Die Raumplanung liefert Gemeinden zudem wichtige Instrumente, um Leerstände zu minimieren und die Zersiedelung zu stoppen. „Werden Bestandsstrukturen intelligent verdichtet, führt dies zu einer Belebung der Ortskerne“, unterstreicht Christian Höller.

Bei Neubauten lassen sich Varianten andenken und anregen, die künftigen Leerstand verhindern. So profitieren Häuslbauer zum Beispiel langfristig davon, wenn sie ihr Eigenheim als Doppelhaus planen und einen Teil vermieten. Die Mieteinnahmen verschaffen ihnen eine regelmäßige finanzielle Entlastung. Später können die Eigentümer die größere Wohnung an die junge Generation übergeben und in die kleinere, ebenso autarke Einheit übersiedeln.

Architekten gestalten den Lebensraum in Tirol aktiv mit. In Kooperation mit Gemeinden und Privatpersonen suchen sie bauliche Lösungen, die Flächenfraß verhindern und weiteren Leerständen vorbeugen. ●

NÄHERE INFORMATIONEN:
ZT KAMMER
TEL. +43 512 588 335
ARCH.ING.OFFICE@KAMMERWEST.AT
WWW.KAMMERWEST.AT



**ARCHITEKT
DI CHRISTIAN HÖLLER**
Sektionsvorsitzender ArchitektInnen
der Kammer der ZiviltechnikerInnen
für Tirol und Vorarlberg

Rennweg 1, Hofburg
6020 Innsbruck



DI ROBERT TRAUMMÜLLER
Energie Tirol

Südtiroler Platz 4
6020 Innsbruck