

Integrative Nachverdichtungsberatung zur Aktivierung bestehender Potenziale und Stärkung der Resilienz gegen die Auswirkungen des Klimawandels

Dresdner Flächennutzungssymposium 2024

Florian Schöpflin

florian.schoepflin@researchstudio.at

12. Juni 2024

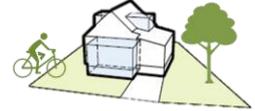


Problemstellung

- **Zunehmender** Bedarf an Wohnraum
- Begrenzte Wohnraum- und Flächenverfügbarkeit (**Siedlungsdruck**)
- **Ineffiziente Nutzung von Flächen:** > 60% Ein- und Zweifamilienhäuser (zu 90% in Privatbesitz; teilweise mit Sanierungsrückständen)
→ Bedarf direkter Ansprachestrategien
- Potentiale der **Begrünung/Biodiversität, Klimawandelanpassung** und **umweltschonender Mobilität** bisher in Beratung und Innenentwicklung kaum Berücksichtigt
- **Kein Beratungsangebot** für ganzheitliche Nachverdichtung (integrierter Ansatz)

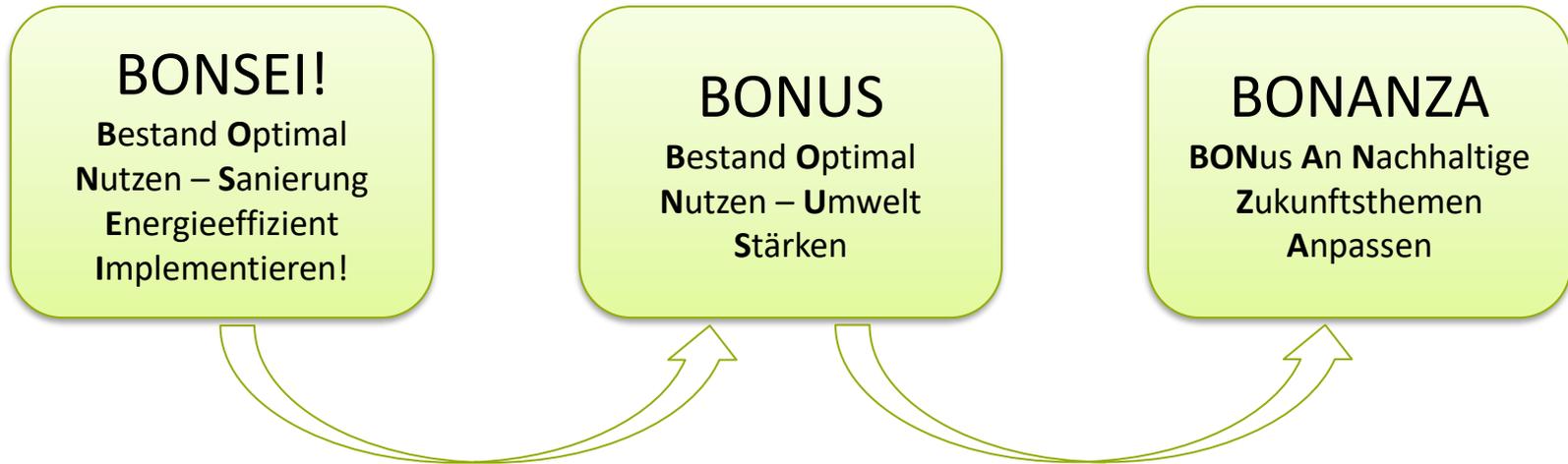
Lösungsansatz

- **Qualitative Weiterentwicklung des Bestands** zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Notwendigkeit der **direkten Ansprache** (Privatbesitz)
- Entwicklung einer **integrativen qualitativen Beratung zur energieeffizienten Wohnraumschaffung** unter Berücksichtigung **sozialer** und **ökologischer** Aspekte



© Karin Nussbaumer Photography

Forschungsprojekte



BONUS-Beratung

Entwicklung & Prozesskette der BONUS-Beratung

Entwicklung des **Beratungsablaufs** &
Entwicklung der **Beratungsinhalte**

Anforderungsprofil an Berater:innen &
Auswahl geeigneter Berater:innen

Schulung der Berater:innen
(Biodiversität, Mobilität,
Klimawandelanpassung, ...)

Ansprache der Eigentümer:innen von
Ein- und Zweifamilienhäusern

Anmeldeprozess und Vermittlung der
Beratungen



STADT | SALZBURG E-GOVERNMENT

BONUS-Planungsberatung Anmeldung

Mit diesem Formular können Sie eine Bonus-Beratung beantragen, sofern Sie Eigentümer*in eines Ein- oder Zweifamilienhauses in der Stadt Salzburg sind. Ihre Daten werden an die beratenden externen Architekt*innen zur Terminvereinbarung weiter gegeben.

Zuständige Stelle
Stadtplanung und Verkehr
Stadtgemeinde Salzburg
Schwarzstraße 44
5020 Salzburg

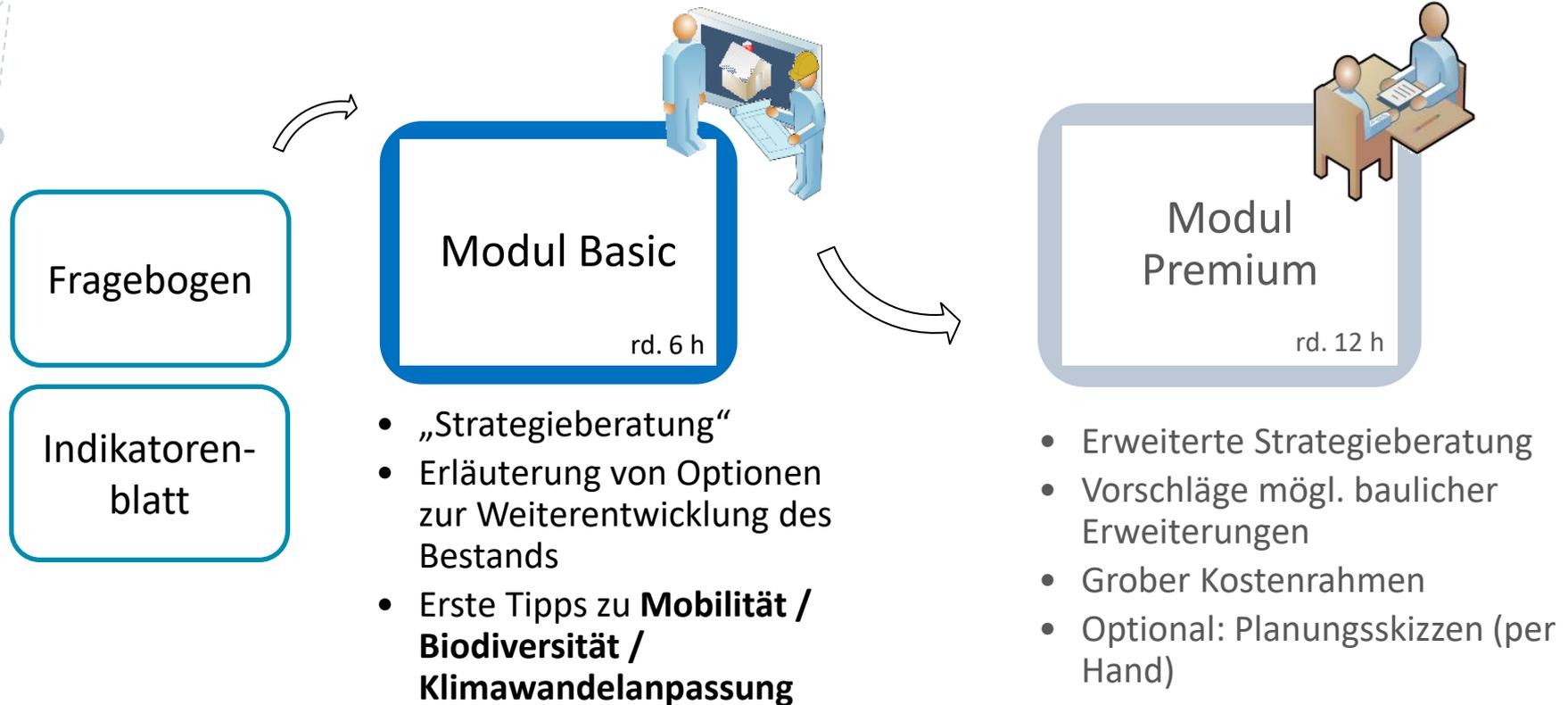
Zentrale Daten

Familienname * Vorname *

Geschlecht Bitte auswählen *



Ablauf der BONUS-Beratung



Werkzeuge für Berater:innen

Schulung +
Handbuch

Indikatoren-
blatt

Fragebogen

Maßnahmen
-karten

Gesprächsleit-
faden



(GIS-basiertes) Indikatorenblatt

- Hilfsmittel für Berater:innen zur Beratungsvorbereitung
- Kennzahlen zu:
 - Grundstück und Gebäude
 - Nachverdichtungspotenzial
 - Umwelt, Grün- und Freiraum
 - Mobilität im Wohnumfeld
 - Klima am Grundstück

Umwelt, Grün- und Freiraum

- Grünflächenanteil im Stadtteil: hoch (moderater Gehölzanteil)
- Begrünung der Stadtteil-Wege: niedrig
- Lärmbelastung am Grundstück: gering



Mobilität im Wohnumfeld

- ÖV-Versorgung: gute ÖV-Erschließung
- Verfügbarkeit von Alltagseinrichtungen: hoch
- Fahrradfreundlichkeit: mittel



Klima am Grundstück

- Starkregenereignisse: ca. 20 (leicht ansteigend)
- Hochwasser: mittlere Gefährdung (HQ100)
- Wärmewirkung von Oberflächen: ausgeglichen/neutral (altern.: kühlend/überhitzend)



Maßnahmenkarten

- Themen Wohnraumschaffung, Sanierung, Mobilität, Biodiversität, Klimawandelanpassung
- Kompakte Maßnahmenübersicht für Beratungskund:innen

<p>Versiegelte Flächen minimieren</p>	<p>Naturfreundliche Gärten</p>	<p>Umgang mit Regenwasser</p>	<p>Baumbestand schützen</p>	<p>Gebäude begrünen</p>
<p>Wasserdurchlässige Oberflächen auf dem Grundstück ermöglichen ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Versickerung von Regenwasser ✓ verbesserte Bodenfunktionen ✓ festen Untergrund und Pflanzenbewuchs ✓ eine Kostenersparnis bei Bau und Unterhalt <p>BONUS Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken</p> <p>powered by ALIM ALIM ALIM</p> <p>projekte.Pg.at</p>	<p>Die naturnahe Gestaltung des Gartens ermöglicht ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lebensraum für Wildpflanzen und Tiere ✓ weniger Gärten und Rasenmähern ✓ erholsame Stunden in der Natur ✓ Naturbeobachtungen im eigenen Garten <p>BONUS Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken</p> <p>powered by ALIM ALIM ALIM</p> <p>projekte.Pg.at</p>	<p>Ein sinnvoller Umgang mit Regenwasser ermöglicht ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ einen natürlichen Wasserkreislauf ✓ Versickerung und Rückhalt auf dem Grundstück ✓ ein Feuchtbiosphäre im Garten ✓ Wassernutzung mit Tennen und Zisternen <p>BONUS Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken</p> <p>powered by ALIM ALIM ALIM</p> <p>projekte.Pg.at</p>	<p>Der Erhalt von Bäumen in unseren Gärten ermöglicht ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Schatten und Kühlung ✓ frische, gefilterte Luft ✓ Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger ✓ ein attraktives Grundstück von Anfang an <p>BONUS Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken</p> <p>powered by ALIM ALIM ALIM</p> <p>projekte.Pg.at</p>	<p>Die Begrünung von Dach und Fassade ermöglicht ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lebensraum für Tiere und Pflanzen ✓ die Filterung und Reinigung der Luft ✓ den Schutz von Dachhaut und Hauswand ✓ Kühlung im Sommer <p>BONUS Bestand optimal nutzen – Umwelt stärken</p> <p>powered by ALIM ALIM ALIM</p> <p>projekte.Pg.at</p>
<p>Wissenswertes: Versiegelte Flächen sind unbelüftet und ohne klimatische Funktionen. Wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Rasengittersteine oder Ritzpflatteln sind befahrbar und erhalten die ökologische Funktion des Bodens.</p>	<p>Wissenswertes: Ohne Pestizide und Düngung werden unsere Gärten zu einem wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für blütenbesuchende Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Wilder Eicken, Hecken und Laub- und Streuwaldbäumen fördern die heimische Artenvielfalt.</p>	<p>Wissenswertes: Die Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück schützt die Verdunstung vor Überbelastung und unterstützt die Bewässerung in Trockenperioden.</p>	<p>Wissenswertes: Eine einzige 100-jährige Eiche erfüllt die klimatischen und ökologischen Funktionen von ungefähr 100 Jungbäumen.</p>	<p>Wissenswertes: Ein begrüntes Dach verlängert die Lebenszeit der Dachhaut und hält Regenwasser zurück. Es bietet einen geschützten Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen und lässt sich auch mit Photovoltaik kombinieren. So können Dachflächen sinnvoll genutzt werden.</p>

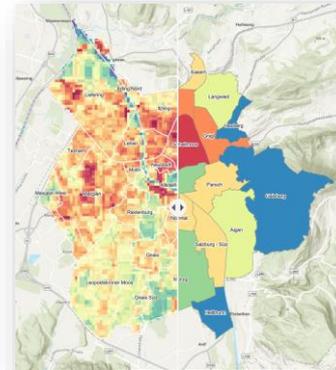
Werkzeuge für Gemeinden

Auswahl der
Berater:innen

Ansprache-
strategien

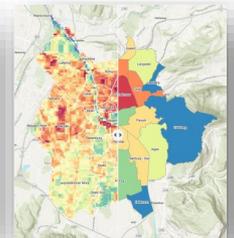
Co-Creation
Workshop

Monitoring



Transfer der Beratung / Co-Creation Workshop

- Einführung in die BONUS-Beratung inkl. Beratungsinhalte (Biodiversität, Klimawandelanpassung, Mobilität, ...)
- Vorstellung des Status-Quo der Gemeinde (Indikatoren auf **Gemeinde-/Quartiersebene**)
- **Ziele/Vorstellungen der Gemeinden** sollen in Beratungen miteinfließen
- Erarbeitung der **Beratungsschwerpunkte** in Co-Creation Workshop
- Bewusstsein für ganzheitlich, integrativen Nachverdichtungsansatz und Aktivierung von Potenzialen



Monitoring

- Entwicklung von **Monitoringindikatoren** basierend auf einer breiten wissenschaftlichen Grundlage (z.B. Mobilität, Biodiversität)
 - Leicht verständlich
 - Leicht messbar
 - Einfache Anwendbarkeit
- Kategorien:
 - Nachverdichtung, Wohnraumschaffung
 - Nachhaltige Mobilität
 - Klimawandelanpassung Gebäude und Freiraum
 - Förderung der Biodiversität

Beispiel Beratung

- **Anliegen:**
 - Eigentümerin möchte Haus Ihren **beiden Enkelkindern** zu gleichen Teilen zur Verfügung stellen
 - **Wohnmöglichkeit für sich und Ihre Schwester** behalten
 - Schaffung von zusätzlichen **2 Wohneinheiten**
- **Situation:** Einfamilienhaus (ca. 1960), mehrmals umgebaut
- **Übersicht Maßnahmen:**
 - dreigeschossiger Anbau
 - Neuer **Dachstuhl** mit Firstrichtung Richtung Süden
 - **Dachausbau** lt. ROG § 562(c) – zählt nicht zur GFZ
 - Der **Keller** kann als **zusätzlicher Wohnraum** genutzt werden

	Anzahl Bewohner:innen	Wohnnutzfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnnutzfläche / Kopf
Aktuell	2	228m ²	1	114m ²
Nach Umbau	6-8	334m ²	3	41,8m ² - 55,7m ²

Beispiel Beratung

- **Anliegen:**
 - **Einfamilienhaus** mit Doppelgarage, bewohnt durch **Mutter und Ihren erwachsenen Sohn**
 - **Tochter** beabsichtigt **mit Ihrer Familie** ebenfalls in dem Haus zu wohnen.
 - aus einer Wohneinheit **mehrere unabhängige Wohneinheiten** generiert werden

- **Situation:** EFH Bj 1980 mit einer Wohneinheit; gesamtes Haus ist unterkellert

- **Übersicht Maßnahmen:**
 - **Teilung Foyer** im EG (abgeschlossene Wohneinheit)
 - **Eingezogene Decke** im Stiegenhaus im OG
 - **Geteilte Vorräume**
 - **Tausch Ölheizung** durch Wärmepumpe, Errichtung PV

	Anzahl Bewohner:innen	Wohnnutzfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnnutzfläche / Kopf
Aktuell	2	250 m ²	1	125 m ²
Nach Umbau	4 - 6	350 m ²	3	58 - 87 m ²

Dresdner Flächennutzungssymposium 2024

Evaluierung der Beratung

- **Analyse durchgeführter Beratungen:**

- Zielgruppe: Eigentümer:innen im **zweiten Lebensabschnitt mit Kindern (+ Enkelkinder)**
- **Hauptanliegen: Wohnraumschaffung für Kinder und Enkelkinder oder Eltern**
Vereinzelt für **Pflegekraft + Barrierefreiheit, Vermietung**

- **Online-Befragung: Rücklaufquote 40%**

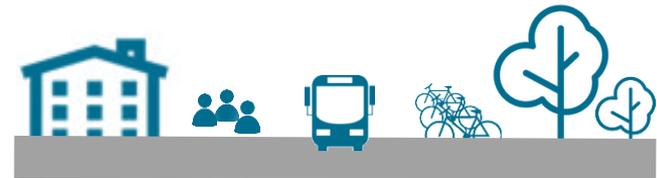
- **100%** fühlen sich in der Beratung **gut verstanden**
- **100%** haben durch die Beratung was **dazugelernt**
- Für **90%** konnte die Beratung einen **wesentlichen Beitrag** bzw. eine Entscheidungsgrundlage für **künftige Maßnahmen** liefern

„Tolles Angebot, sollte es für viel mehr Menschen geben. Oft ist einem zu Beginn gar nicht bewusst wie der rechtliche Rahmen aussieht und welche Möglichkeiten man überhaupt hat. So ist es toll, wenn man unverbindlich seine Fragen stellen kann.“

„Herzlichen Dank für diese Möglichkeit, unbürokratisch an wertvolle Hilfestellungen zu kommen!“

Mehrwert für Gemeinden

- Anstoßen einer **qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung** des Bestands
- **Bewusstseinsbildung** in der Bevölkerung (energieeffiziente Sanierung, Mobilität, Klimawandelanpassung, Biodiversität)
- **Sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige** Nachverdichtung
 - Erhalt der **Lebensqualität**
 - Stärkung alternativer Verkehrsmittel
 - **Aufwertung** des Nachverdichtungsprozesses
 - Soziale Akzeptanz der Maßnahmen



R S A F G

Research Studio **iSPACE**

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



<https://www.researchstudio.at/>

...Research that matters!

Florian Schöpflin
florian.schoepflin@researchstudio.at

Managing Innovations *from Universities into Markets* in Digital Intelligence

