

# Leitfaden

für masterplankonformes Bauen in Korneuburg

Stand: 14.10.2019



Zusammengestellt von wohnbund:consult im Rahmen des Forschungsprojekts way2smart, ermöglicht durch Forschungsförderungsmittel aus der Smartcity-Initiative des Österr. Klima- und Energiefonds und der Österr. Forschungsförderungsgesellschaft (FFG).

## Wie kann Korneuburg die Ziele des Masterplans in die Praxis des Bauens überführen?

Diese Frage war Ausgangspunkt für den vorliegenden Leitfaden, mit dem die Stadtgemeinde Korneuburg die Ziele des masterplankonformen Bauens auf den Weg bringen möchte. Der Leitfaden wurde im Rahmen des Projekts way2smart erstellt und baut auf den Aspekten Nachverdichtung und Modernisierung in der Smart City Korneuburg auf Grundlage des Masterplans Korneuburg 2036 auf. Die Erstellung des Leitfadens erfolgt durch das Büro wohnbund:consult in Abstimmung mit den Lebensbereichsleitern, Vertretern der Stadtverwaltung und des Forschungsteams.

## Der Weg zum Leitfaden

Die vorliegende Fassung beinhaltet die Ergebnisse aus drei Workshops, die 2018 im Rahmen des Projekts way2smart unter Einbindung von VertreterInnen aus Politik, Verwaltung, Bürgerinnen/Bürgern und Bauträgern abgehalten wurden. Die Inhalte dieser Workshops wurden in drei Themenbereiche gegliedert: Energie, Soziale Nachhaltigkeit und Mobilität. In jedem dieser Themenbereiche finden sich Zielvorgaben und umsetzbare Lösungsansätze. Diese wurden in den Workshops erarbeitet.

## Wie wird's verbindlich?

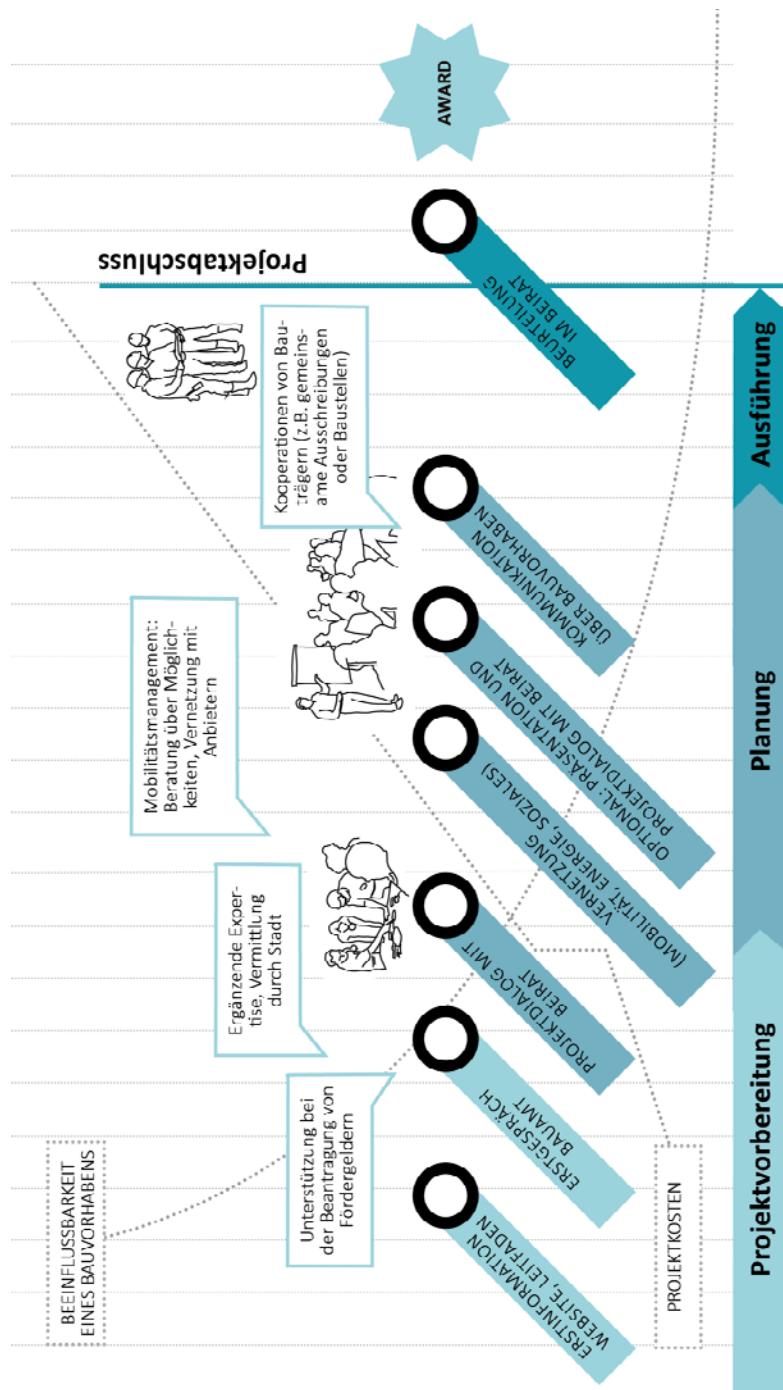
Die vorliegende Fassung des Leitfadens umfasst sowohl Aspekte, die rein die in Korneuburg tätigen Bauträger betrifft als auch Aspekte, die primär die Stadtgemeinde betreffen. Die vorliegende Fassung müsste demnach noch in zwei eigenständige Fassungen aufgeteilt werden – eine für die Zielgruppe der Stadtpolitik und eine für die Bauträger.

# Inhalt

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ablauf eines masterplankonformen Bauprozesses .....                        | 5         |
| Von der Idee zur Übergabe .....                                            | 5         |
| Voraussetzungen für masterplankonforme Umsetzungen .....                   | 6         |
| <b>1. ENERGIE .....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| 1.1. Erreichen eines Niedrigst-, Passiv- oder Plus- Energiestandards ..... | 7         |
| 1.2. Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort fördern .....      | 11        |
| 1.3. Anreize für ressourcenschonende Lebensweise .....                     | 14        |
| 1.4. „Urban Mining“ und Baustellenmanagement .....                         | 17        |
| <b>2. SOZIALE NACHHALTIGKEIT .....</b>                                     | <b>19</b> |
| 2.1. Sozialverträgliche Nachverdichtung fördern .....                      | 19        |
| 2.2. Angebote im Bereich „leistbares Wohnen“ schaffen .....                | 21        |
| 2.3. Angebote für unterschiedliche Zielgruppen .....                       | 23        |
| 2.4. Barrierefreiheit der gesamten Anlage bzw. einzelner Wohnungen .....   | 25        |
| 2.5. Teilen von Ressourcen .....                                           | 27        |
| <b>3. MOBILITÄT .....</b>                                                  | <b>29</b> |
| 3.1. Förderung von Elektromobilität .....                                  | 29        |
| 3.2. Förderung von Carsharing .....                                        | 31        |
| 3.3. Förderung umweltfreundlicher Mobilität .....                          | 34        |
| 3.4. Parkplatz-Infrastruktur .....                                         | 36        |
| 3.5. Förderung „Stadt der kurzen Wege“ .....                               | 38        |
| <b>ANLAGEN .....</b>                                                       | <b>39</b> |
| <b>BEWERTUNGSMATRIX .....</b>                                              | <b>42</b> |

# Ablauf eines masterplankonformen Bauprozesses

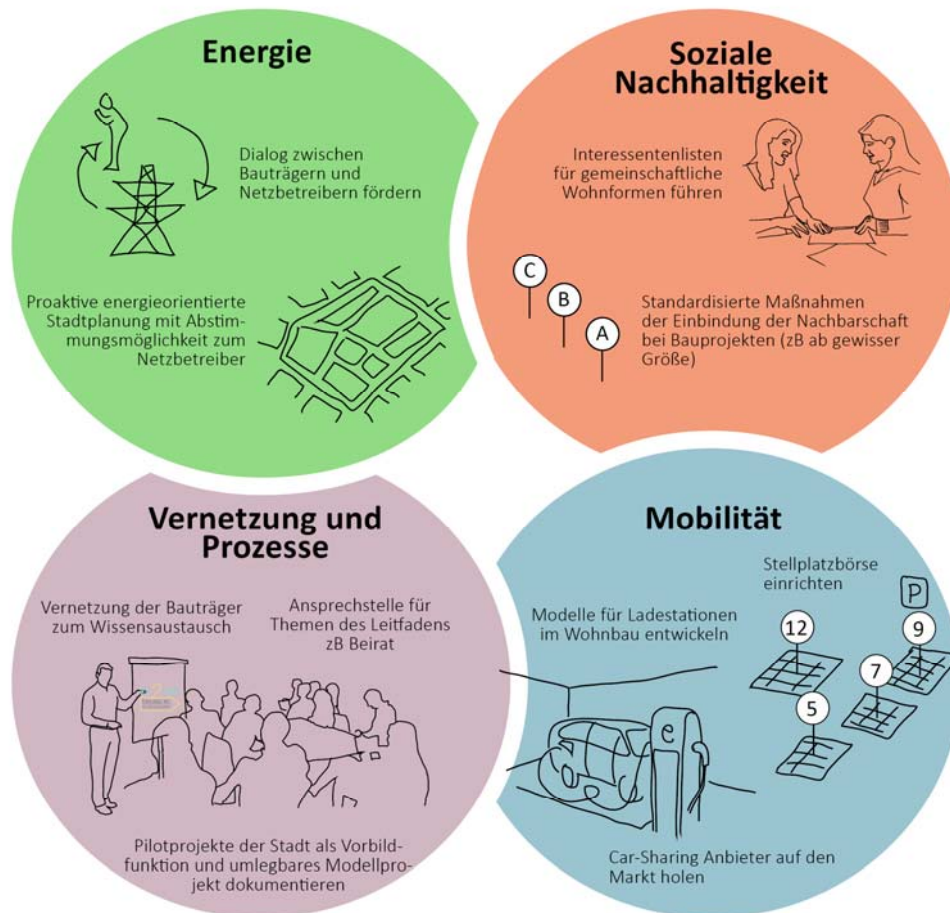
## Von der Idee zur Übergabe



Beispielhafter Ablauf eines masterplankonformen Bauprozesses  
 Grafik: wohnbund:consult

## Voraussetzungen für masterplankonforme Umsetzungen

Was sind die Voraussetzungen, die durch die Politik und Verwaltung der Stadt Korneuburg gesetzt werden müssen, um das Ziel erreichen zu können, masterplankonform zu bauen?



Zusammenfassung der Voraussetzungen seitens der Stadtgemeinde für masterplankonformes Bauen

Grafik: wohnbund:consult



## 1. Energie

### 1.1. Erreichen eines Niedrigst-, Passiv- oder Plus-Energiestandards

#### Ausgangssituation

Die Erfüllung des derzeitigen rechtlichen Mindestmaßes im Wohnbau reicht nicht aus, um die Ziele der Energieautonomie 2036 der Stadtgemeinde Korneuburg zu erreichen.

#### Handlungsfelder Bauträger

- Die Umsetzung von hochenergieeffizienten Bauvorhaben zum Erreichen eines Niedrigst-, Passiv- oder Plus- Energiestandards soll bevorzugt werden, sowohl im Neubau als auch bei Bestandssanierungen.

#### Herausforderungen

##### KOSTEN

- Die **ökonomischen Rahmenbedingungen bei Sanierungen** sind herausfordernder als im Neubau. Neben etwaigen kostentreibenden Auflagen durch Denkmalschutz besteht vor allem die Sorge um höhere Kosten gegenüber einem Neubau durch eine thermische Ertüchtigung. Die Kosten um Bestandsgebäude thermisch „korrekt“ zu sanieren werden gegenüber einem Neubau als bedeutend höher eingeschätzt.
- Es bestehen Befürchtungen, eine für die hohen Energiestandards erforderliche **dichte Gebäudehülle** sein nicht kostendeckend zu erfüllen.
- Zum Erreichen hoher Energiestandards bedarf es des Einbaus einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Für derartige Installationen fehle oft der Platz.

## ENERGIEEFFIZIENZ

- Es herrscht **Unsicherheit in Bezug auf das erzielbare, nutzerseitige Einsparungspotenzial** durch ein Passivhaus oder Niedrigstenergiehaus.

### Faktencheck Kosten

#### „EINE SANIERUNG RECHNET SICH DOCH NICHT!“

Das Beispiel way2smart zeigt, dass eine **Sanierung gegenüber den Errichtungskosten eines Neubaus ca. 15% günstiger** ist. Die Gründe dafür sind vor allem:

- eine höhere Wohnbauförderung für die Sanierung gegenüber einem Neubau, verbunden mit einer kürzeren Zusagedauer für eine Sanierungsförderung
- der Wegfall der für einen Neubau zusätzlich anfallenden Errichtungskosten einer Tiefgarage (Errichtungskosten mindestens € 15.000 pro Stellplatz<sup>1 2)</sup>)

Hinzu kommt, dass sich nach den derzeitigen Bauvorschriften so kleine – und dadurch günstige und zugleich gefragte Wohnungen – nicht mehr umsetzen ließen.

### Faktencheck Energieeffizienz

#### „DAS EINSPARUNGSPOTENZIAL FÜR DEN NUTZER IST MINIMAL“

- Selbstverständlich ist im Fall einer Sanierung keine vollständige technische Gleichwertigkeit zu einem Neubau erzielbar (Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit), aber in den meisten anderen Qualitäten kommt man dem Neubau sehr nahe.
- Fehlender Platz innerhalb des Gebäudes kann z.B. durch fassadenseitige Lüftungsgeräte kompensiert werden

<sup>1</sup> <https://www.vcoe.at/news/details/vcoe-pkw-stellplatzverpflichtung-verteuert-das-wohnen>

<sup>2</sup> „Bericht zur Untersuchung zu den Möglichkeiten der Kostenreduktion im Wohnbau durch Reduktion der Stellplatzverpflichtung“, Land Tirol, 2014, BVR - Büro für Verkehrs- und Raumplanung. S.28



# Handlungsfelder Stadtgemeinde

## HALTUNG ZEIGEN

- Unsicherheiten soll mit einer **klaren Haltung** begegnet werden. Die Stadtgemeinde soll eine eindeutige Position zum Thema Energieeffizienz haben. Auch auf **Alternativen** zum Passivhausstandard kann hier eingegangen werden.
- **Eindeutige Position zur Energieeffizienz**  
Die Stadtgemeinde formuliert ein klares Bekenntnis in Bezug auf Energieeffizienz und das Thema Passivhaus im Vergleich zum Niedrigstenergiehaus, beispielsweise als Präambel bei Verfahren oder als Beilage eines Leitfadens für Bauwerber. Je nach Baukosten und spezifischen Rahmenbedingungen eines Projekts sollen andere Möglichkeiten zum Erreichen der hohen Ziele gültig sein, wie beispielsweise ein Haus in Niedrigstenergiestandard in Kombination mit einer PV-Anlage.
- **Vorbild Stadtgemeinde**  
Höhere Standards kann die Stadt nicht verbindlich machen, sie kann sie sich aber selbst setzen und dadurch eine Vorbildfunktion einnehmen, beispielsweise bei durch **hohe Standards in öffentlichen Gebäuden oder im kommunalen Wohnbau**. Konkrete Vorgaben sollen in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates festgelegt werden, um die Umsetzung bei den laufenden Bau- und Sanierungsprojekten zu gewährleisten.

## QUALITÄTEN FESTSETZEN

- **Festsetzen von Qualitäten über den Leitfaden hinaus, durch geeignete Instrumente**, auch für gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, beispielsweise durch **städtebauliche Verträge, Wettbewerbe und „Konzeptverfahren“** für stadteigene Grundstücke oder im Falle von Widmungsänderungen (wie z.B. bei der Werft). Bei Konzeptverfahren spielt sowohl der Preis als auch vorher definierte Qualitätsmerkmale eine Rolle. So können über energetische Standards hinaus auch Qualitäten wie konkrete Nutzungen, architektonische oder städtebauliche Aspekte, Qualitäten des Freiraums oder Mobilitätsangebote definiert werden.

## AUSZEICHNEN

- **Geförderten Wohnbau** mit hohen Standards weiter fördern. Es soll eine Auszeichnung, beispielsweise als **jährlich zu vergebender Award**, durch die Stadtgemeinde Korneuburg eingerichtet werden. Dadurch soll geförderter Wohnbau mit hohen Standards weiter gefördert werden. In diesem Rahmen können besonders herausragende Umsetzungen prämiert werden. Es könnten hier mehrere Kategorien geben (Energieeffizienz, Soziale Nachhaltigkeit, Baukultur, Mobilität).

Der Preis muss mit keiner Gelddotierung verbunden sein, wichtig ist eine **Auszeichnung mit medialem Echo und die Wertschätzung** seitens der Stadtgemeinde

Die Auswahl kann über einen **Beirat** erfolgen. Zu dessen Zusammensetzung und Aufgabengebiet liegt ein Vorschlag des Lebensbereichs Stadtplanung vor: „Korneuburger Architektur- und Planungs-Konsilium“. Zur Einrichtung eines solchen Beirats liegt bereits ein Gemeinderatsbeschluss vor,

Beispiele für solche Beiräte aus anderen Gemeinden sind z.B. Krems, Amstetten, Mödling, St. Valentin, Gmunden, Villach oder Vöcklabruck.



## 1.2. Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort fördern

### Ausgangssituation

Die Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort wie z.B. durch PV-Anlagen, Solarenergie, Wärmepumpe oder Wärmerückgewinnung soll zum Standard werden.

### Herausforderungen

#### INFORMATIONSBEDARF

Mit neuen Verpflichtungen wie beispielsweise Abstellplätze für E-Autos zu schaffen gehen auch Möglichkeiten einher, damit zusammenhängende Maßnahmen zu fördern. Es gibt einen Informationsbedarf, welche Förderungen verfügbar bzw. wo Informationen dazu verfügbar sind.

#### HOHE ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Die Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort wie z.B. durch PV-Anlagen, Solarenergie, Wärmepumpe oder Wärmerückgewinnung wird von vielen Bauträgern (noch) nicht als wirtschaftlich effizient angesehen.

#### PROBLEMATIK DER INSTANDHALTUNG

Mieter kümmern sich mitunter nicht um die Wartung der Geräte, auch wenn dies vertraglich vereinbart ist.

## Faktencheck

### ANSCHAFFUNGSKOSTEN

### INSTANDHALTUNG

- Die Wartungskosten sind in den Betriebskosten berücksichtigt und betreffen alle Anlagen eines Gebäudes.
- Zur Sensibilisierung der Nutzer für die technischen Voraussetzungen des Gebäudes ist es wichtig, die künftigen MieterInnen bereits vor Bezug auf die nutzerseitigen Eigenschaften hinzuweisen. Im Projekt way2smart wird darauf bereits in der Bewerbung des Projektes hingewiesen. Die wesentlichen technischen Aspekte die Mieter betreffend werden anschaulich aufbereitet bei der Wohnungsübergabe bzw. bereits bei Informationsveranstaltungen im Vorfeld kommuniziert. Darüber hinaus bietet dieses Projekt ein eigenes Schulungssystem (Buddy-System) an, durch das interessierte MieterInnen mit einzelnen Aspekten des Gebäudes vertraut gemacht werden, vergleichbar mit einer Hausvertrauensperson. Speziell in größeren Anlagen (ab ca. 25 Wohneinheiten) trägt eine Kommunikationsebene der MieterInnen untereinander dazu bei, als Schnittstelle zur Hausverwaltung zu dienen.

## Handlungsfelder Bauträger

### INFORMATIONEN ÜBER NEUERUNGEN EINHOLEN

beispielsweise bei der zu schaffenden Kompetenzstelle am Bauamt (z.B. über KEM, Leaderregion etc.)

### BAULICHE VORAUSSETZUNGEN SCHAFFEN

Meist wird darauf geachtet, die baulichen Voraussetzungen für eine spätere Ausstattung mit Anlagen für erneuerbare Energie zu schaffen.

### INFORMATION WEITERGEBEN

Information der MieterInnen über spezielle technische Voraussetzungen

## Handlungsfelder Stadtgemeinde

### INFORMIEREN

Wesentlich ist die Zugänglichkeit zu Information über Kosten und Nutzen, Fördermöglichkeiten, technische Rahmenbedingungen etc.

- **KOMPETENZSTELLE ENERGIEEFFIZIENZ IM MEHRGESCHOSSIGEN NEUBAU**  
Es soll eine Ansprechperson als Kompetenzstelle definiert werden, die aktuelle Möglichkeiten der Förderung eruiert und diese fortlaufend (zB 1x pro Jahr) aktualisiert. Die Ansprechperson sollte im Bauamt angesiedelt sein (Baurecht, Bauabteilung, Umweltangelegenheiten) und Bauwerbern Auskunft geben können. Durch entsprechende Schulung und Recherche der Förderlandschaft sind auch Inputs für gemeindeeigene Gebäude zu erwarten.  
Insbesondere sollen jene Bauträger, die in ihren Projekten die baulichen Voraussetzungen für die EE-Nutzung geschaffen haben, über aktuelle Fördermöglichkeiten informiert werden.  
Als erster Schritt liegen dem Leitfaden relevante Unterlagen und Kontakte zu Ansprechpersonen bei (siehe Anlagen im Anhang).
- **MUSTERBERECHNUNGEN FÜR ANLAGEN**  
Über Wirtschaftlichkeit, Aufzeigen der spezifischen Einsparungspotentiale und Möglichkeiten der Selbstproduktion und andere Vorteile von Anlagen wie Wärmepumpen, PV-Anlagen und integrierten Systemen soll ausgiebig informiert werden. Dazu sollen Musterberechnungen vorliegen. Diese sollen insbesondere auch die Möglichkeiten der Kosten/Nutzen-Aufteilung von EE-Anlagen im großvolumigen Wohnbau beinhalten. Berechnungen über die zu erwartenden Energieerträge bzw. die Wirtschaftlichkeit von Anlagen sind machbar.

## **FAIR FÖRDERN**

- **FÖRDERUNG FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN SOLLTEN AUCH FÜR DEN GROßVOLUMIGEN WOHNBAU VERFÜGBAR SEIN**  
Die Stadtgemeinde fördert bereits jetzt und seit mehr als 10 Jahren PV- und Warmwassersolaranlagen sowie Wärmepumpen für Wohnbauten in Korneuburg. Förderung für erneuerbare Energien sollten auch auf den großvolumigen Wohnbau ausgedehnt werden, der seit der letzten Änderung des ELWOG möglich ist. Dies wäre um ein Vielfaches effizienter als bei Einfamilienhäusern.

## **VERNETZEN**

- Vernetzung zwischen Bauträgern, Netzbetreibern und Energieanbietern durch Stadtgemeinde fördern
- Formulierung von Best-Practice-Beispielen



### 1.3. Anreize für ressourcenschonende Lebensweise

#### Ausgangssituation

Energiebewusstsein und ein ressourcenschonender Umgang treten immer mehr ins allgemeine Verständnis und gewinnen für MieterInnen an Bedeutung. Die Möglichkeiten im individuellen Wohnbereich Kosten zu minimieren sind jedoch ebenso vielfältig wie unübersichtlich.

#### Herausforderungen

MieterInnen fehlt oft die nötige Information über Nutzen und Nutzung von energieeffizienten Anwendungen im Wohnbereich. Zudem bestehen zum Teil zu hohe Erwartungshaltungen gegenüber Einsparungspotenzialen.

Das kundenseitige Interesse variiert je nach Rechtsform und Alter: Eigennutzer schätzen geringere Betriebskosten; Anleger bzw. ältere BewohnerInnen sind hingegen eher nicht bereit, für PV-/Solarthermieanlagen mehr zu bezahlen.

*„Selbst die aufwendigsten Informationen ändern das Mieterverhalten nicht und sind nur mit hohen Kosten verbunden.“*

## Faktencheck

- Informationen, Workshops und Schulungen können keine bestimmte, „richtige“ Nutzung garantieren, die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Sensibilisierung und vor allem auch das Wissen erst die Grundlage dazu schafft. Anders gesagt – ohne Wissensvermittlung wird es garantiert nicht gelingen. Im Zuge des Projekts way2smart werden beispielhafte Inhalte und Formate dafür erstellt, die in einen Leitfaden mit einfließen können.
- **Meins!**  
Eine hauseigene PV-Anlage, die Strom für die Eigennutzung durch die MieterInnen / EigentümerInnen zur Verfügung stellt kann zu einem WIR-Gefühl beitragen.
- **Smart-Meter**  
Unter "Smart Meter", also in etwas "intelligentes Messgerät" versteht man einen elektronischen Zähler, der den Energieverbrauch (Strom) zeitnah misst (z.B. in viertelstündlichen- oder täglichen Zeitintervallen). Das Gerät verfügt über eine Kommunikationsanbindung, die die Fernauslesung ermöglicht. Dadurch werden die erfassten Verbrauchswerte (=Zählerstände) aus der Ferne vom Netzbetreiber ausgelesen. Das Ablesen vor Ort entfällt. Für den Endverbraucher ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten, wie beispielsweise die Möglichkeit, den eigenen Verbrauch rasch ablesen zu können.

Die verpflichtende Umsetzung von Smart Metern wird zeitnah und flächendeckend in ganz Europa umgesetzt werden.

## Handlungsfelder Bauträger

### INFORMATIONEN AUFBEREITEN UND ZUR VERFÜGUNG STELLEN

- Informationen für Mieter bzw. Käufer zum „richtigen“ energieeffizienten Wohnen sollen aufbereitet und an Projektwerber und Hausverwaltungen mit betreffendem Gebäudebestand kommuniziert werden.
- Transparente und verständliche Information für künftige Mieter bzw. KäuferInnen über Potenziale, Anwendung und Grenzen eines erneuerbaren Energieeinsatzes um eine positive Haltung zu fördern, Hinweis auf das Argument der **Unabhängigkeit vom Energienetz**

### MIETERSCHULUNGEN / MIETERFÜHRSCHEIN

- Über ein eigenes Schulungsangebot, z.B. von Dienstleistern wie der Umweltberatung, können Energiethemen und darüber hinaus auch soziale Kompetenzen vermittelt werden. Eine Zertifizierung könnte potenziellen

VermieterIn eine gewisse Sicherheit geben („Wie verhalte ich mich als Mieter?“, Verhalten im Konfliktfall...)

## Handlungsfelder Stadtgemeinde

### MONITORING „PRIVAT“ / SMART METER

- NutzerInnen sollten transparenter und verständlicher über die Eigenschaften von Monitoring und Smart Meter zu informieren und positive Effekte aufzuzeigen.
- Die Stadtgemeinde organisiert rechtzeitig Informationsveranstaltung(en) über die Umstellung auf Smart-Meter und die Möglichkeiten ihrer sinnvollen Nutzung für das Monitoring des persönlichen Energieverbrauchs. Die Umrüstung auf Smart-Meter kann nicht für einzelne Zähler erfolgen (z.B. für die gemeindeeigenen Zähler von Korneuburg), sondern nur gebiets- bzw. abschnittsweise umgesetzt werden. Derzeit läuft beim Energieanbieter EVN noch die Testphase für den Einsatz der Smart-Meter.

### MONITORING „GEMEINDE“ / ENERGIEAUTONOMIEPLATTFORM NUTZEN

Die Energieautonomieplattform, die im Zuge des Projekts way2smart erstellt wird, schafft Möglichkeiten zur Planung und Evaluierung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieautonomie. Die Energieautonomieplattform dient insbesondere zum Monitoring der Erreichung des Energieautonomiestatus (siehe Grundsatzbeschlüsse), aber auch zur Planung und Berechnung gemeindeseitiger Maßnahmen wie z.B. Förderungen.

## Weiterführende Informationen

- **Smart-Meter**  
Weiterführende und aktuelle Informationen zur Umsetzung der Smart-Meter in Niederösterreich: <https://www.netz-noe.at/Netz-Niederosterreich/Smart-Meter.aspx>





## 1.4. „Urban Mining“ und Baustellenmanagement

### Ausgangssituation

„Urban Mining bedeutet, Rohstoffe aus dem Abfall zurück in den Verwertungskreislauf zubringen. Dies beginnt beispielsweise schon bei vorschriftsmäßiger Mülltrennung und reicht bis zur technischen Aufbereitung von Rohstoffen aus dem Abriss von Gebäuden oder Infrastruktur.“<sup>3</sup>

Die Recycling-Baustoffverordnung implementiert die EU-Abfallhierarchie auch im Österreichischen Baurecht implementiert: beim Rückbau ist die Wiederverwendung (Re-Use) bzw. Vorbereitung zur Wiederverwendung verpflichtend zu beachten.<sup>4</sup>

### Herausforderungen

Die Entsorgung von ist mit erheblichem Aufwand verbunden und oft unwirtschaftlich.

### Handlungsfelder Bauträger

- Im Vorfeld von Abbruch- oder Rückbaumaßnahmen sollte eine Erhebung bezüglich des Potenzials für Wiederverwendung (Re-Use) bzw. eine Vorbereitung zur Umsetzung veranlasst bzw. durchgeführt werden (vgl. Recycling-Baustoffverordnung).

### Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **INFORMATION**  
„Die Stadt Korneuburg kann nicht alle Bereiche selbst abdecken, ist aber offene Ansprechpartnerin für wirtschaftliche Unternehmen und

---

<sup>3</sup> Masterplan Korneuburg, Lebensbereich Energie und Ressourcen, Handlungsfeld 5.3.: Keine alten Eisen – Urban Mining, S.211

<sup>4</sup> Rechtsvorschrift für Recycling-Baustoffverordnung, Bundesrecht (siehe Anlagen)

Forschungsarbeiten in diesem Bereich. Und auch hier setzt Korneuburg auf Information: Der Nutzen all dessen, was die Einzelnen zu einem nachhaltigeren Umgang mit Müll beitragen können, wird breit und verständlich kommuniziert.“<sup>5</sup>

Daran knüpfen Initiativen wie das Reparaturcafé auf der Michlfarm an, das mit Hilfe zur Selbsthilfe ansetzt.

- **POTENTIAL UND MACHBARKEIT ABKLÄREN**

Dienstleister wie das Kollektiv „Materialnomaden“ oder das Projekt „BauKarussell“ ermitteln unverwendete Materialien aus Rückbau- und Abbruchobjekten nach Wiederverwertungspotenzialen. Es soll Kontakt mit Dienstleistern mit passendem Know-How aufgenommen und eine Potenzialeinschätzung durchgeführt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen Baumaterialrecycling in Korneuburg umgesetzt und einen Beitrag zu einer stärkeren Ressourceneffizienz leisten kann.

## Weiterführende Informationen

- **Verein RepaNet – Re-Use- und Reparaturnetzwerk Österreich**

RepaNet ist ein gemeinnütziger Verein und hat zum Ziel, soziale Integrationsbetriebe, private Reparaturdienstleister, öffentliche und private Abfallwirtschaftseinrichtungen und sonstige interessierte Betriebe und Organisationen auf regionaler und überregionaler Basis miteinander zu vernetzen um den Verkauf gebrauchter Produkte sowie die Inanspruchnahme von Reparatur-, Verleih- und ähnlichen Dienstleistungen signifikant zu steigern. Ein weiteres Ziel ist die Einwirkung auf politische Entscheidungsträger zur Veränderung der gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Richtung Begünstigung von längerer Produktnutzung.

[www.repanet.at](http://www.repanet.at)

- **HarvestMAP**

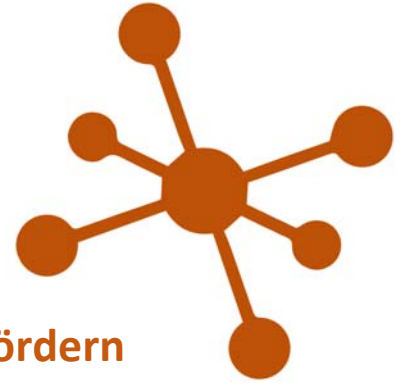
Genossenschaft zur Vermittlung von ReUse-Bauteilen eG

Im re:store werden re:use Bauteile und -Materialien aus Rückbaugebäuden online sowie im popup:store direkt vor Ort verkauft. Wir bieten Dienstleistungen zur Bewertung des re:use Potentials von Material und Gebäudekomponenten.

[www.materialnomaden.at](http://www.materialnomaden.at)

---

<sup>5</sup> Masterplan Korneuburg, Lebensbereich Energie und Ressourcen, Handlungsfeld 5.3.: Keine alten Eisen – Urban Mining, S.211



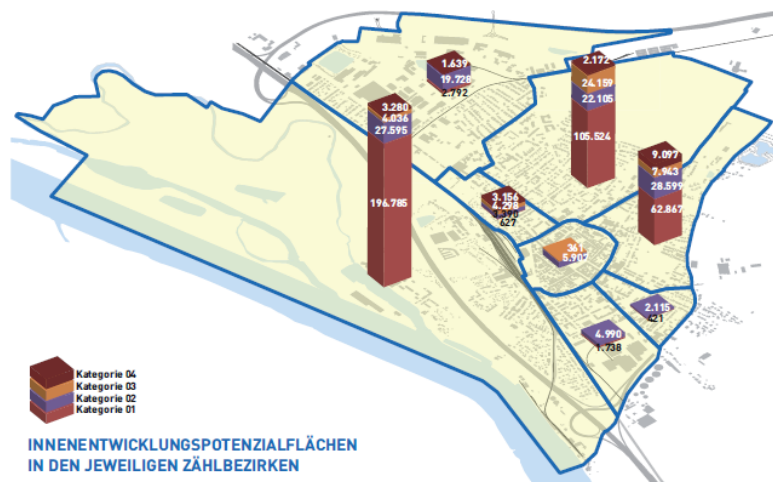
## 2. Soziale Nachhaltigkeit

### 2.1. Sozialverträgliche Nachverdichtung fördern

#### Ausgangssituation

Es gibt großes **Potenzial für innerstädtische Nachverdichtung** in Korneuburg. Die maximale Bebaubarkeit auf den Grundstücken ist gegenüber dem derzeitigen Stand wesentlich höher. Zusätzlich trägt **Wohnungsleerstand** dazu bei, dass die verfügbaren Flächen nicht ausgenutzt werden. Um die Ziele der Energieautonomie erreichen zu können ist es wesentlich, die verfügbare Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Verkehrsanbindung oder auch die soziale Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

Bei der kleinräumigeren Betrachtung, auf Zählsprenkel-Ebene, zeigt sich die Verteilung der Flächen



Innenentwicklungspotenzialflächen in den jeweiligen Zählbezirken

Quelle: Masterplan Korneuburg, S:A2-4

#### Herausforderungen

**Widerstände** aus der Nachbarschaft bei Nachverdichtung durch Bürgerinitiativen können Bauvorhaben verzögern und damit hohe Kosten verursachen.

Befürchtungen der Vermieter vor Mietnomaden oder Devastierungen fördern Wohnungsleerstand.

## Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **PROJEKTBEZOGENE KONZEPTE**  
für lokal und sozial verträgliche Nachverdichtung
- **ALLGEMEINE BERATUNG**  
Der „Leitfaden für masterplankonformes Bauen“ dient als grundlegende Information für Bauträger über die im Masterplan formulierten Strategien der Stadtgemeinde sowie Möglichkeiten und Angebote zur Unterstützung bei deren Umsetzung.  
Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann die Akzeptanz eines Bauprojektes in der Bevölkerung jedenfalls erhöhen.
- **PROJEKTBEZOGENE ABSTIMMUNG**  
Die Stadtgemeinde bietet eine Ansprechstelle für Bauträger, die projektbezogen bereits in der Konzeptphase die Abstimmung geeigneter „masterplankonformer Maßnahmen“ zwischen Bauwerbern und Stadtgemeinde ermöglicht.
- **INFORMIEREN UND EINBEZIEHEN**  
Frühzeitige Information und Einbeziehung der AnrainerInnen
- **PROJEKTBEZOGENE UNTERSTÜTZUNG DER BAUTRÄGER:**  
Anlassbezogen bietet die Stadtgemeinde Bauwerbern organisatorische Unterstützung bei Informationsveranstaltungen zu Bauprojekten (z.B.: Versenden von Einladungen, Organisation von Räumlichkeiten) bzw. bei der Vorbereitung von Beweissicherungsverfahren an.
- **ANREIZE ZUR VERMIETUNG SCHAFFEN - RECHERCHE & INFORMATION:**  
Ein (privater) Anbieter bietet die Vermietung als Komplettpaket an (Vermietung, Verwaltung, Mieterkommunikation), um Leerstände von „kleinen Einheiten“ aufzugreifen.

## Handlungsfelder Bauträger

- **PROAKTIVE INFORMATION**  
Bauträger sollen aktiv und bereits zu einem frühen Zeitpunkt über geplante Bauvorhaben öffentlich kommunizieren. Viele Widerstände resultieren aus einem Gefühl des „Nicht-Gehört-Werdens“ aus der Bevölkerung. Positive Aspekte, die sich aus der Nachverdichtung ergeben, sollen in den Vordergrund gestellt werden, Befürchtungen und Ängste aufgenommen werden.



## 2.2. Angebote im Bereich „leistbares Wohnen“ schaffen

### Ausgangssituation

Hohe Grund- und Baukosten, zum Teil konjunkturell bedingt führen zu einer gesteigerten Nachfrage nach leistbarem Wohnen. Der Bedarf übersteigt das Angebot bei weitem.

### Handlungsfelder Bauträger

- **KOOPERATION SUCHEN**  
durch **Kooperationen** von Bauträgern (z.B. gemeinsame Ausschreibungen oder Baustellen) können Baukosten gesenkt werden.
- **WOHNUNGSKOSTEN SENKEN - KOMPAKTE GRUNDRISSSE**  
Als Beitrag zum leistbaren Wohnen eignen sich Angebote von kompakten Wohnungen durch ebensolche Grundrisse.
- **BAUKOSTEN SENKEN**  
In vielen Fällen kann eine **Einzelvergabe** statt einer GU-Beauftragung Kosten senken.

### Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **KOOPERATION FÖRDERN**  
durch **Kooperationen** von Bauträgern (z.B. gemeinsame Ausschreibungen oder Baustellen) können Baukosten gesenkt werden – die Gemeinde unterstützt solche Kooperationen durch Vernetzung. Wendet sich ein Bauträger mit einer Planung kann diese auf weitere Bauvorhaben in der Nähe verweisen, um Kooperationen zu erleichtern.
- **GEMEINDE ALS BAUHERR**  
Die Gemeinde baut selbst als Bauherr und nutzt Finanzierungsvorteile

gegenüber Privaten aus. Das dafür notwendige Know-How wird sukzessive aufgebaut.

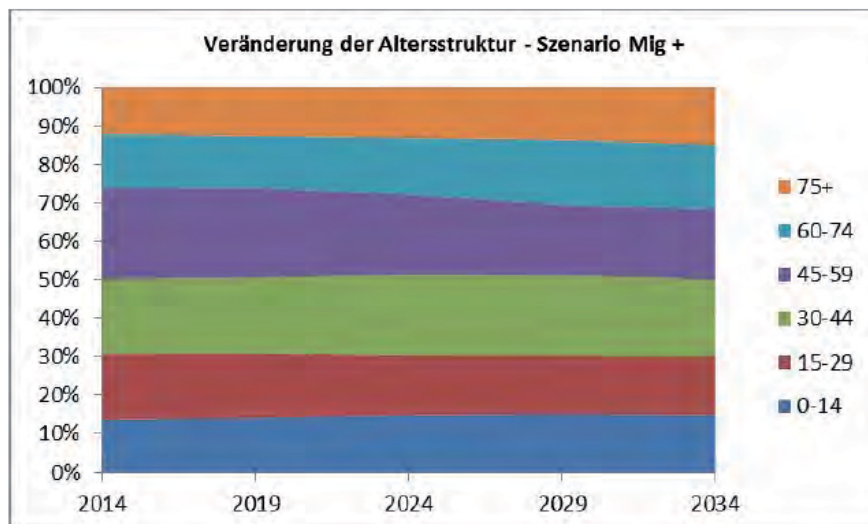
- **GRUNDKOSTEN SENKEN - GEMEINDEGRUNDSTÜCKE IM BAURECHT**  
Grundstücksvergabe gemeindeeigener Grundstücke im Baurecht unter Festlegung bestimmter Voraussetzungen (masterplankonformes Bauen)
- **SOZIALEN WOHNBAU AUSBAUEN**  
z.B. durch vorrangige Vergabe gemeindeeigener Grundstücke an soziale Wohnbauträger



## 2.3. Angebote für unterschiedliche Zielgruppen

### Ausgangssituation

Gebaut wird vorwiegend nach dem bekannten Durchschnitt. Bevölkerungsprognosen und sich ändernde Lebensstile werden dadurch nicht berücksichtigt. So besteht ein zunehmender Trend zu Kleinwohnungen (2-Zimmer bzw. 45-50m<sup>2</sup>), die Zahl der Singlehaushalte (in Niederösterreich derzeit über ein Drittel<sup>6</sup>) nimmt weiter zu, 22% der KorneuburgerInnen sind älter als 60, Tendenz ebenfalls steigend.



Quelle: Masterplan Korneuburg, SA1-16. Statistik Austria

Diese Anforderungen könnten durch Angebote speziellerer Wohnformen bedürfnisgerechter und besser gedeckt werden als durch konventionelle Wohnungen.

### Herausforderungen

- Konkrete Informationen zum tatsächlichen Bedarf sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden.

<sup>6</sup> Quelle. Statistik Austria – Haushaltsprognosen 2017

## Handlungsfelder Bauträger

- **ANGEBOT SCHAFFT NACHFRAGE**

Das Potenzial für spezielle Wohnformen wird in Korneuburg hoch eingeschätzt. Für die Bauträger ergeben sich daraus vielfältige Vorteile – von einem Alleinstellungsmerkmal über eine größere Durchmischung in einem Gebäude über die Einsparung von Stellplätzen durch größere Wohngemeinschaften anstelle mehrerer kleinerer Wohnungen bis hin zu kompakten Wohnangeboten, beispielsweise im Bestand leichter zu realisieren wie durch grundausgestattete Starterappartements. Voraussetzung ist eine zielgruppenspezifische Bewerbung.

## Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **BEDARF ERHEBEN**

um ergänzende Wohnangebote und besondere Wohntypologien zu fördern, sollte der tatsächliche Bedarf erhoben werden. Als erster Schritt könnten **Im Zuge der Anmeldung für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen** beim Bürgerservice Wünsche und Bedarf abgefragt werden. Um eine statistische Auswertung (und damit bedarfsgerechtes Bauen) zu ermöglichen sollen die Daten möglichst als „ankreuzbare Rubriken“ erfasst werden. Eine statistische Auswertung des Bedarfs soll den Bauträgern zur Verfügung gestellt werden. Siehe dazu auch: Masterplan Korneuburg - SP\_7: Zielgruppengerechtes Wohnen - Vom Starterappartement bis zur SeniorInnen-WG ist alles möglich bzw. SP\_7.1. Bedarfsmonitoring und Ausbau von „speziellen Wohnformen“, S. 69

- **SPEZIFISCHE BEDARFSERHEBUNG ZU ALTERNATIVEN WOHNFORMEN**

Als zweiten Schritt bzw. ergänzend dazu sollte eine eigene Bedarfserhebung zu speziellen Wohnformen durchgeführt werden. Hierbei sollte die Relevanz von Eigenschaften wie Barrierefreiheit, einem Gemeinschaftsraum, der Erreichbarkeit oder Parkmöglichkeiten und anderen masterplankonformen Maßnahmen eingegangen werden, wie beispielsweise durch „Generationen-Wohnungen“, Starterappartements oder Wohngemeinschaften. Relevant sind ebenso gewünschte und mind. erforderliche Wohnungsgrößen und die damit zusammenhängenden maximal tragbare Kosten.

- **ZENTRALE STELLE FÜR WOHNUNGSANGEBOTE**

Langfristig kann auf diesen Grundlagen eine zentrale Stelle für Wohnungsangebote in der Stadt Korneuburg geschaffen werden, über die sowohl Genossenschafts- als auch Gemeindewohnungen, aber auch freifinanzierte Wohnungen angeboten werden.





## 2.4. Barrierefreiheit der gesamten Anlage bzw. einzelner Wohnungen

### Ausgangssituation

Unter Barrierefreiheit wird die Gestaltung von Bauwerken und (Frei)Räumen verstanden, damit diese von Menschen mit Beeinträchtigungen ohne zusätzliche Hilfen genutzt werden können. Zielgruppen barrierefreier Gestaltung sind neben dauerhaft körperlich beeinträchtigten Menschen auch kleine Kinder, ältere Menschen oder all jene mit vorübergehenden Beeinträchtigungen. Darüber hinaus erleichtert Barrierefreiheit für alle die Benützung im Alltag. Barrierefreies Planen und Bauen ist somit eine Voraussetzung für gesellschaftliche Inklusion. Was genau unter Barrierefreiheit zu verstehen ist, darüber gibt es unterschiedliche Definitionen. Die Maßnahmen der Bauordnung decken die Bedürfnisse in der Realität jedenfalls nur bedingt ab.

### Herausforderungen

Umfassende Barrierefreiheit wird zum Teil zum Kostenfaktor und fällt oft Einsparungsmaßnahmen zum Opfer. Es gibt aber auch Maßnahmen, die nicht viel kosten, Information darüber fehlen aber oft.

### Handlungsfelder Bauträger

Ein umfassend barrierefreies Objekt kann ein Verkaufsargument für die Bauträger sein

### Handlungsfelder Stadtgemeinde

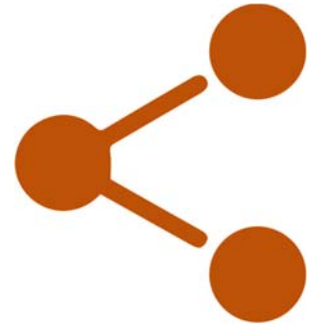
- **INFORMIEREN**  
Allgemeine Information und projektbezogene „Prüfung“, Bauträgerleitfaden  
Informiert über wichtige Maßnahmen im Bereich der Barrierefreiheit, die von den Betroffenen vor Ort im Zuge des Masterplans definiert wurden.  
Dazu liegt eine eigene Liste als Diskussionsletztstand aus dem Lebensbereich / Bürgerbeteiligung vor.

- **ANSPRECHSTELLE / OMBUDSPERSON**

Eine Ansprechperson wird als Kompetenzstelle definiert, die auf Wunsch der Bauträger die vorhandene Planung durchbespricht und Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten gibt. Die Ombudsperson ist über das Bauamt einzuladen. Vorschlag Ombudsperson: Harald Daniel (selbst Rollstuhlfahrer und Behindertenbeauftragter der BOKU)

- **AUSZEICHNEN / BEWERBEN**

Die Bedeutung der Umsetzung von barrierefreien Maßnahmen über die Vorschriften hinausgehend soll im Rahmen des jährlich zu vergebenden Awards prämiert werden (Details zur Idee des Awards siehe auch 1.1.)



## 2.5. Teilen von Ressourcen

### Ausgangssituation

#### NUTZEN STATT BESITZEN

Das Teilen von Ressourcen wie der gemeinschaftlichen Nutzung von Räumen oder Geräten erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Neben Gründen der sozialen Kontaktpflege hat dies auch ökonomische Gründe: Selten benutzte Geräte selbst anzuschaffen, zu lagern und zu warten macht oft weniger Sinn, als sie sich bei Bedarf auszuborgen („Man kauft sich auch keine Kuh, wenn man eine Milch braucht“). Die Motivation für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen ist ähnlich: Mit zunehmendem Kostendruck auf das Wohnen werden Wohnräume tendenziell eher kleiner. Hinzu kommt die Ausdifferenzierung der Gesellschaft (Stichwort Patchworkfamilien), die kleineren, verfügbaren individuellen Wohnraum aber gleichbleibenden Bedarf mit sich ziehen. Wo findet in einer Kleinwohnung beispielsweise der Besuch Platz? Wo können, vor allem bei Schlechtwetter, Feste für Familie und Kinder ohne großen Aufwand organisiert werden?

#### AUS DEM MASTERPLAN KORNEUBURG

„Von der Heckenschere bis zum Fest’l-Anhänger – KorneuburgerInnen organisieren die gemeinsame Nutzung von (Groß-)Geräten, die sie „selten aber doch“ benötigen. Durch die Aufteilung der Anschaffungs- sowie der laufenden Kosten auf die NutzerInnen, wird schon bei der Anschaffung besonderes Augenmerk auf Qualität und Effizienz gelegt.“<sup>7</sup>

### Herausforderungen

- Die Errichtung von Gemeinschaftsräumen im Wohnbau ist nicht vorgeschrieben, im engen ökonomischen Rahmen ist es mitunter schwierig, diese Räume zu schaffen.
- Das alleinige zur-Verfügung-stellen von Gemeinschaftsräumen ist in den seltensten Fällen ausreichend für eine gute Auslastung. Wesentlich ist neben einer gewissen Grundausstattung (wie z.B. WCs, Wasseranschluss, Küche /

---

<sup>7</sup> Masterplan Korneuburg, Lebensbereich Energie und Ressourcen, Handlungsfeld 5.2. Gemeinsam Nutzen, S.210 (siehe Anlagen)

Kochnische, Tische und Sessel) auch ein geregelter und zugleich niederschwelliger Zugang. Es ist wichtig, den BewohnerInnen einer Anlage ein gewisses Verantwortungsgefühl für die Nutzung solcher Räume mitzugeben, um einen respektvollen Umgang damit zu gewährleisten.

- Die Nachfrage nach Gemeinschaftsräumen ist ungewiss, der Grundsatz „der Standard tut’s auch“ überwiegt meist.

## Handlungsfelder Bauträger

- **GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN VON BEGINN AN EINPLANEN**  
sollen gemeinschaftlich nutzbare Räume und Flächen angeboten werden, so müssen diese von Anbeginn an eingeplant und Teil des Gebäude- und Wohnkonzeptes sein. Ein Gemeinschaftsraum kann auch umgesetzt und im Bedarfsfall in eine Wohnung umgewandelt werden. Dabei ist die Stellplatzverpflichtung zu beachten.

## Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **REFERENZ- UND PILOTPROJEKTE**  
sind notwendig, die nachvollziehbar darstellen, wie gemeinschaftliche Angebote geplant und genutzt werden können. Wichtig ist der Mehrwert für Bauträger und NutzerInnen und die Darstellung dieses Mehrwerts durch Evaluierung sowie der Möglichkeit der Präsentation / Besichtigung.
- **VORTEILE BZW. ALLEINSTELLUNG**  
durch gemeinschaftlich nutzbare Räume müssten nachvollziehbar dargestellt werden (z.B. im Wohnungseigentum oder bei Vorsorgewohnungen als Asset für langfristige Mieter). Nachfrage muss nachweisbar sein.

## Beispiel way2smart

Im Erdgeschoss des Projekts way2smart wird ein Gemeinschaftsraum für die Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt. Der Raum ist ca. 40m<sup>2</sup> groß, verfügt über eine Küche und zwei WCs, eines davon als barrierefreies und rollstuhlgerechtes WC ausgeführt. Der Raum ist ebenerdig zugänglich und hat einen vorgelagerten Freibereich. Die Nutzung wird im Rahmen eines eigenen, schlanken Besiedlungsprozesses moderiert. In weiterer Folge sollen die BewohnerInnen selbst für die Nutzung Verantwortung tragen.

## 3. Mobilität



### 3.1. Förderung von Elektromobilität

#### Ausgangssituation

Das Thema Elektromobilität ist im Aufwind. Die Steigende Anzahl von E-Fahrzeugen führt zu einer steigenden Nachfrage an geeigneter Infrastruktur. Im konventionellen Wohnungsmarkt besteht jedenfalls noch Potenzial, die ersten gesetzlichen Vorschriften bezüglich erforderlicher Stromanschlüsse für Elektroautos sind hier jedenfalls wegweisend.

#### Herausforderungen

Ob die verfügbare Netzkapazität für das Laden von E-Autos ausreichend ist, hängt vom Netzbetreiber ab. Es ist eine individuelle Prüfung je Objekt erforderlich. Für welche Anzahl an E-Autos und welche Arten des Ladens sie ausreichend ist, ist abhängig von Objekt und der spezifisch benötigten Anschlussleistung.

Nachrüstungen sind kostspielig, umso wichtiger ist eine Berücksichtigung bereits in der Planungsphase.

#### Handlungsfelder Bauträger

- Um die notwendigen Kapazitäten für das Laden von E-Autos zu erreichen ist die Herstellung eines neuen bzw. Verstärkung eines bestehenden Hausanschlusses notwendig.
- Im Sinne einer zukunftsweisenden Ausstattung von Wohnbauten und in Anbetracht der zunehmenden Beliebtheit des Themas Elektromobilität sollten im Einzelfall über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Maßnahmen geprüft werden.
- Zum Umgang mit Bestandsbauten siehe z.B. "Nachrüstung von Bestandssiedlungen" im „Wohnbauleitfaden“ S 40.
- Es wird empfohlen, sich im Vorfeld von Planungen mit Neuerungen bzw. Fördermöglichkeiten auseinanderzusetzen

# Handlungsfelder Stadtgemeinde

## INFORMIEREN

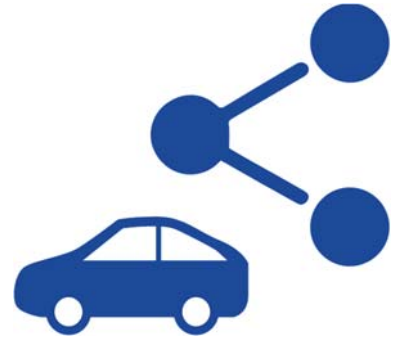
- **INFORMATION / VERNETZUNG**  
durch Stadtgemeinde über Fördermöglichkeiten durch Information im Vorfeld über eine Ansprechperson im Bauamt, als „Anhang“ zum Bauträger-Leitfaden sowie durch Vorzeigeprojekte und beispielhafte Entwicklungen ("Dienstleistungen für die Errichtung von E-Mobilitätsinfrastruktur" siehe Anlagen)

## FÖRDERN

- Finanzielle Förderung von Ladestationen im Neubau bzw. in der Sanierung, z.B. in Kombination mit „öffentlicher Nutzbarkeit“
- Für Gemeinden bzw. gemeindeeigene Betriebe gibt es eine KEM-Investmentförderung. Hier ist wichtig, dass die Förderung vor Auftragserteilung eingereicht wird.

## Weiterführende Informationen

- Gesetzliche Vorschriften  
z.B. NÖBO § 64 „Nachrüstbarkeit von Abstellanlagen für E-Fahrzeuge“
- Förderungen  
Von der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) gibt es für Private eine Förderung im Zusammenhang mit Ankauf eines PKWs:  
<https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/foerderungsaktion-e-mobilitaet-fuer-private-2019-2020/navigator/strom-2/foerderungsaktion-e-mobilitaet-fuer-private-2019-2020.html>



## 3.2. Förderung von Carsharing

### Ausgangssituation

Bereits 23%<sup>8</sup> der österreichischen Haushalte verfügen über keinen eigenen PKW, in Österreich nutzen bereits mehr als 100.000 Haushalte Carsharing (Stand: August 2018). Das Potenzial liegt bei einem Vielfachen davon. Carsharing verändert nicht nur das Mobilitätsverhalten sondern ist auch ein Beitrag zur Einsparung im Mobilitätsbereich einzelner Haushalte und verbessert die Umweltbilanz. Haushalte ohne eigenes Auto haben durch Carsharing die Möglichkeit, kostengünstig und umweltfreundlich einen PKW zu nutzen, überdies kann das ein oder andere Zweitauto eingespart werden. Für die einzelnen Haushalte steht hier der Wegfall von Wartung und Pflege sowie die damit verbundene Zeit und Kosten im Vordergrund.

### Herausforderungen

- Bekannte und große kommerzielle Car-Sharing Anbieter wie für sogenannte Free-floating Lösungen sind nur in großen Ballungsräumen vertreten.
- Innovative Mobilitätskonzepte wie Carsharing benötigen für eine reibungslose Umsetzung zusätzliche Erfahrungen, wie in der Gebäudeverwaltung.
- Ein eigenes Auto ist nach wie vor oft eine „heilige Kuh“.

### Beispiele

#### STANDORTBASIERTES CARSHARING IN KORNEUBURG

- E-Carsharing in Korneuburg  
Die Gemeinde bietet ein Carsharing-Fahrzeug (EKO) + ein privates Fahrzeug

---

<sup>8</sup> Quelle: vcö, Statistik Austria 2017, bmvit 2016, Haider 2018;  
[https://www.vcoe.at/files/vcoe/uploads/Infografiken/E-Mobilitaet%2C%20Carsharing%2C%20Auto/G\\_Potenzial%20Carsharing.png](https://www.vcoe.at/files/vcoe/uploads/Infografiken/E-Mobilitaet%2C%20Carsharing%2C%20Auto/G_Potenzial%20Carsharing.png)

an: [http://www.korneuburg.gv.at/E-Carsharing\\_Korneuburg](http://www.korneuburg.gv.at/E-Carsharing_Korneuburg)

Darüber hinaus gibt es den Verein Zweitauto: <http://www.zweitauto.at/>

## **STANDORTBASIERTES CARSHARING IN WOHNHAUSANLAGEN IN KORNEUBURG**

- Im Projekt way2smart wird es zwei Stellplätze für E-Fahrzeuge mit eigener Ladesäule und einem E-Carsharing Fahrzeug am Standort geben. Zusätzlich wird es ein bis zwei weitere E-Carsharing Fahrzeuge in der Garage der Wohnhausanlage geben. Der Betrieb wird entweder über einen Verein oder in Erweiterung des bestehenden Modells „E-Carsharing Korneuburg“ organisiert.

## **STANDORTBASIERTES CARSHARING IN WOHNHAUSANLAGEN IN WIEN**

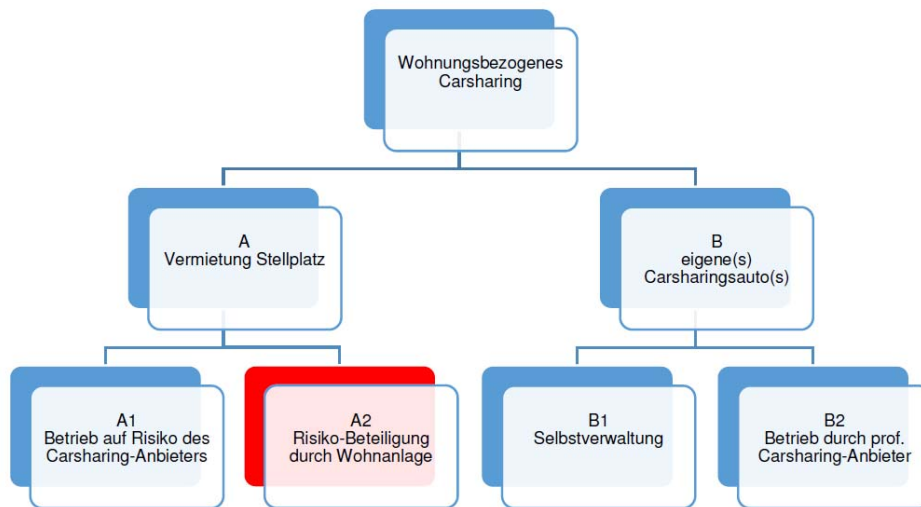
- In einer bestehenden Wohnhausanlage  
Hauffgasse 37-47, 1110 Wien / „Smarter Together“ (bwsG / Caruso  
Carsharing / wohnbund:consult): <https://www.smartertogether.at/start-e-carsharing-in-der-hauffgasse/>
- Im Wohnungsneubau  
Wohnhausanlage Perfektastraße 58, 1230 Wien (ÖSW / MO.Point)

## **Handlungsfelder Stadtgemeinde**

- **PILOTEN ANREIZEN**  
Finanzielle Anreize für Carsharing-Pilotprojekte in Hausgemeinschaften setzen
- **AUSGLEICHABGABE**  
Derzeit ist eine Lockerung der Stellplatzverpflichtung bei Installierung von Carsharing-Fahrzeugen politisch nicht vorgesehen. Ein Anreiz könnte ev. in der Regelung für die Abstellplatzausgleichsabgabe gefunden werden. So könnte zumindest ein Teil dieser Abgabe als Unterstützung von Haus-internen Carsharing-Projekten zur Verfügung gestellt werden. Bei Erfolg kann dies ausgebaut werden.
- **EVALUIEREN UND VERBESSERN**  
Eine Evaluierung der oben angeführten Pilotprojekte ist notwendig, um Nutzung und Akzeptanz zu überprüfen.



## Weiterführende Informationen



Überblick über Betreibermodelle - eine detaillierte Beschreibung der Betreibermodelle siehe "Modellregion Elektromobilität 2015" S. 11-14



### 3.3. Förderung umweltfreundlicher Mobilität

#### Ausgangssituation

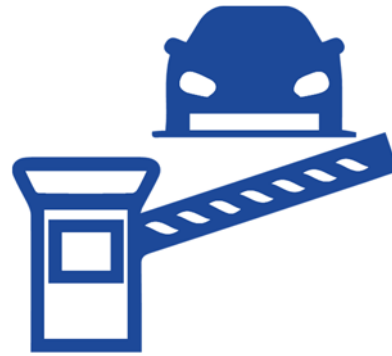
Wiewohl eine zentrumsnahe Lage ein gutes Verkaufsargument ist, so besteht über bestehende Busanbindung im Umfeld von Wohnbauvorhaben oft wenig Informationen. Die Förderung des Radverkehrs hingegen wird zum Teil bereits über die Bauordnung geregelt. So ist ein Radabstellplatz pro Wohnung vorgeschrieben. Allerdings gibt es keine verbindlichen oder näheren Angaben zu deren Ausführung.

#### Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **ÜBER ANGEBOTE DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRS BESSER INFORMIEREN**  
Der Aushangkasten im Stiegenhaus ist die einfachste Form der Kommunikation zwischen Hausverwaltung und BewohnerInnen. Vermehrt wird in Wohnhausanlagen nun auf digitale Kommunikation gesetzt, beispielsweise als "digitales schwarzes Brett". Darüber lassen sich - papierlos - neben den gängigen Informationen auch weiterführende Informationen wie die nächsten Verbindungen, Fahrpläne oder Wetterinformationen anzeigen.
- **PLANUNG VON RADABSTELLANLAGEN**  
Ausreichend dimensionierte und gut ausgestattete Radabstellanlagen und Außenstellplätze sind eine Voraussetzung, dass BewohnerInnen ihre Fahrten oft und gerne mit dem Fahrrad erledigen. Aspekte wie Diebstahlsicherheit, wettergeschützte Anlagen und ein ausreichendes Platzangebot für Spezialfahräder sind einige wesentliche Aspekte. Ausführliche Planungshinweise finden sich beispielsweise im "Leitfaden zu Radabstellanlagen im Wohnbau" der Radlobby NÖ (siehe Anlagen).
- **TRANSPORTFAHRRAD ALS GEMEINDE-PILOTPROJEKT ANBIETEN**  
Transportfahräder („Lastenräder“) erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und können ein Ersatz für den PKW auf kurzen Strecken sein oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

## Fact Box

Ein **Transportfahrrad** dient der Güter- oder Personenbeförderung für bis zu 250kg. Es kann für verschiedenste Mobilitätszwecke für Familien oder Unternehmen genutzt werden (Kinder, eine Musikanlage oder die Waschmaschine). Transportfahrräder (oder auch „Lastenräder“ genannt) sind rasch, effizient und ökologisch und sowohl mit als auch ohne E-Antrieb, ein- oder zweispurig und ab ca. € 1.000 erhältlich.



### 3.4. Parkplatz-Infrastruktur

#### Ausgangssituation

Durch die Stellplatzverordnung geschaffene Parkplätze sind oft nicht ausgelastet und stehen leer. Gründe für den Leerstand sind die hohe Anzahl an geforderten Stellplätzen durch die Stellplatzverordnung, ein davon abweichendes Mobilitätsverhalten, hohe Betriebskosten sowie ausreichende Parkplätze im öffentlichen Raum.

#### Herausforderungen

- Bei kleinen, zentrumsnahen Grundstücken schlagen sich kostspielige Baugrubensicherungen als zusätzlicher Preistreiber zu Buche. Notwendige Einfahrten zur Tiefgarage reduzieren zudem die Nutzbarkeit des Erdgeschosses und wirken sich negativ auf den öffentlichen Raum aus.
- Die alternative Nutzung eines Stellplatzes wie z.B. zur Lagerung von Winterreifen ist mit den Brandschutzanforderungen sowie den Nutzungsmöglichkeit laut Mietvertrag zu prüfen.

#### Handlungsfelder Bauträger

- **ÖFFNUNG VON STELLPLÄTZEN EINER ANLAGE FÜR EXTERNE NUTZER**  
Die Möglichkeit der Öffnung von Stellplätzen durch die Schaffung eines Zugangs zur Garage einer Anlage für externe Nutzer muss bereits in Planung berücksichtigt werden. Derartige Konzepte funktioniert dort am besten, wo die Nachfrage auch große genug ist, wie beispielsweise in zentrumsnahen Lagen zum Abstellen von Zweit- oder Drittwagen oder von Nutzern aus umliegenden Bestandsbauten ohne eigenen Stellplatz. Die Nutzung durch Externe funktioniert dann gut, wenn eine Zufahrtskontrolle vorgesehen ist. Hier ist die Bewerbung der verfügbaren, anmietbaren Stellplätze wesentlich.

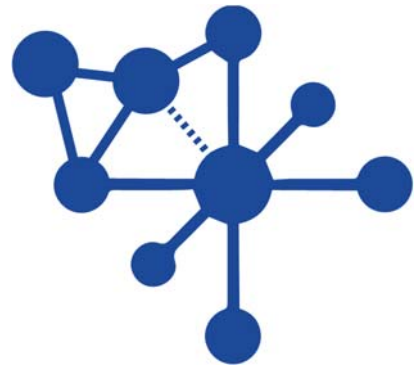
- **KOOPERATIONEN**

Die Errichtung einer unterirdischen Sammelgarage für mehrere Bauplätze ist ein guter Weg, um Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Servitutsregelung bzw. im Fall einer oberirdischen Nutzung eine Wegentfernung von nicht mehr als 600 Metern.

## **Handlungsfelder Stadtgemeinde**

- **PARKPLATZBÖRSE**

Erhebung der Auslastung verfügbarer Tiefgaragen-Stellplätze und der Möglichkeit, diese ersatzweise zu nutzen oder abzukaufen. Die Daten können in einer eigenen Plattform („Parkplatzbörse“) abgebildet und zugänglich gemacht werden.



### 3.5. Förderung „Stadt der kurzen Wege“

#### Ausgangssituation

Durchlässigkeiten von Bauplätzen im Sinne einer Schaffung öffentlicher Durchwegungen erhöht die Akzeptanz des Bauprojekts in der Bevölkerung, die Lebensqualität des Stadtteils und damit auch der künftigen BewohnerInnen des Bauprojekts. Bestehende Infrastruktur kann dadurch besser genutzt werden.

#### Handlungsfelder Stadtgemeinde

- **PROJEKTBEZOGENE KONZEPTE UND ABSTIMMUNG**  
für eine Stadt der kurzen Wege: Die Stadtgemeinde bietet eine Ansprechstelle für Bauträger, die projektbezogen bereits in der Konzeptphase die Abstimmung geeigneter „masterplankonformer Maßnahmen“ zwischen Bauwerbern und Stadtgemeinde ermöglicht. In der Beratung greift die Gemeinde auf die umfassende Strukturanalyse (HuB Architekten 2012) zurück, die im Zuge der 7/8el-Planung (Stadtteilplanung mit BürgerInnenbeteiligung) als „lokale Beschreibung der Lebensqualität“ noch genauer detailliert wird.

# Anlagen

Die jeweiligen Versionen sind laufend auf ihre Aktualität zu überprüfen!

## 1 – ENERGIE

### 1.4. URBAN MINING

- **Rechtsvorschrift Recycling-Baustoffverordnung**  
1.4\_190812\_Rechtsvorschrift für Recycling-Baustoffverordnung.pdf  
Bundesrecht  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

## 3 – MOBILITÄT

### 3.1. FÖRDERUNG VON ELEKTROMOBILITÄT

#### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- **Informationen zur Elektromobilität**  
3.1\_Allgemein\_1801\_E-Mobilität\_Faktencheck  
Titel: Faktencheck E-Mobilität - Antworten auf die 10 wichtigsten Fragen zur E-Mobilität  
Verfasser: VCÖ – Mobilität mit Zukunft; Klima- und Energiefonds (Hg.)  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: [https://www.vcoe.at/service/fragen-und-antworten/faktencheck\\_emobilitaet](https://www.vcoe.at/service/fragen-und-antworten/faktencheck_emobilitaet)
- **Nachrüstung von Bestandssiedlungen (S. 40 f)**  
3.1\_Allgemein\_2015\_Leitfaden\_Wohnbau und Elektromobilität  
Titel: Handlungsleitfaden "Wohnbau und Elektromobilität", erarbeitet im Rahmen des Entwicklungsvorhabens „Elektromobilität für Wohnbausiedlungen“  
Verfasser: e-mobility Graz GmbH  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: [https://www.quintessenz.or.at/docs/Wohnbauleitfaden\\_AP5.pdf](https://www.quintessenz.or.at/docs/Wohnbauleitfaden_AP5.pdf)
- **Informationen über strukturelle Unterschiede in der Ladeinfrastruktur inkl. Ausführungsbeispielen (S.17 ff)**  
3.1\_Allgemein\_2018\_Elektromobilität.pdf  
Titel: Abschlussbericht des EP Elektromobilität  
Verfasser: Oesterreichs Energie, Interessenvertretung der österreichischen E-Wirtschaft  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: [https://oesterreichsenergie.at/files/Downloads%20Netze/Abschlussbericht\\_EP-Elektromobilit%C3%A4t.pdf](https://oesterreichsenergie.at/files/Downloads%20Netze/Abschlussbericht_EP-Elektromobilit%C3%A4t.pdf)
- **Mobilitätskonzept Stadtgemeinde Korneuburg**  
3.1\_Allgemein\_170928\_Mobilitätskonzept Korneuburg  
Verfasser: TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: <http://www.korneuburg.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=1225086>
- **Dienstleistungen für die Errichtung von E-Mobilitätsinfrastruktur**  
3.1\_Allgemein\_190820\_Beispiele EVN  
Titel: Dienstleistungen für die Errichtung von E-Mobilitätsinfrastruktur am Beispiel der EVN  
Verfasser: EVN  
Erstellt am: 20.8.2019

- **Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

3.1\_Allgemein\_NÖBauordnung §64

Landesrecht

Abgerufen am: 26.8.2019

Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

## **INFORMATIONEN FÜR DIE STADTGEMEINDE**

- **Förderung von „E-Ladeinfrastruktur“ in Klima- und Energie-Modellregionen**

3.1\_Gemeinde\_1904\_klien\_infoblatt\_kem\_lade

Verfasser: Klima- und Energiefonds

- **Feststellung über den Betrieb von Stromtankstellen**

3.1\_Gemeinde\_140110\_bmw\_fj\_gewo-und-stromtankstellen.pdf

Titel: Elektromobilität, Stromtankstellen, Gewerbereferententagung 2010

Verfasser: Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend

Abgerufen am: 26.8.2019

- **Informationen zur Errichtung von E-Ladestationen**

3.1\_Gemeinde\_KEM10-Informationen zur Errichtung von E-Ladestationen

Verfasser: KEM10 Klima- und Energie Modellregion "10 vor Wien"

Abgerufen am: 26.8.2019

## **INFORMATIONEN FÜR BAUTRÄGER**

- **Leitfaden Genehmigungsverfahren Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**

3.1\_Private\_1606\_Genehmigungsverfahren-Checkliste

Erstellt von austriatech im Rahmen des Umsetzungsprozesses zu Richtlinie 2014/94/EU

Abgerufen am: 26.8.2019

- **Bau-, gewerbe- und wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Errichtung von E-Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern in Neubau und Bestand**

3.1\_Private\_170406\_Rahmenbedingungen für E-Ladeinfrastruktur

Verfasser: Hans-Jürgen Salmhofer, Stabstelle Mobilitätswende & Dekarbonisierung,

Generalsekretariat Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 6.4.2017

Abgerufen am: 26.8.2019

Quelle:

[https://www.oegut.at/downloads/pdf/bautrger\\_20170406\\_salmhofer.pdf?m=1492770483](https://www.oegut.at/downloads/pdf/bautrger_20170406_salmhofer.pdf?m=1492770483)

- **Infoblatt Errichtung von Ladestationen bei Mehrfamilienhäusern**

3.1\_Private\_190527\_Infoblatt\_großvolumiger Wohnbau

Verfasser: EVN, 27.5.2019

## **3.2. FÖRDERUNG VON CARSHARING**

- **E-Carsharing in Wohnhausanlagen**

3.2\_170331\_E-Carsharing-in-Wohnanlagen

Titel: Modellregion Elektromobilität 2015, Endbericht

Verfasser: CARUSO Carsharing eGen, Christian Steger-Vonmetz

Abgerufen am: 26.8.2019

Quelle: [https://www.klimafonds.gv.at/wp-content/uploads/sites/6/B570664-](https://www.klimafonds.gv.at/wp-content/uploads/sites/6/B570664-EA1EndberichtProjektABSELB570664.pdf)

[EA1EndberichtProjektABSELB570664.pdf](https://www.klimafonds.gv.at/wp-content/uploads/sites/6/B570664-EA1EndberichtProjektABSELB570664.pdf)



### 3.3. FÖRDERUNG UMWELTFREUNDLICHER MOBILITÄT

- Leitfaden Radabstellanlagen im Wohnbau  
3.3\_1705\_Leitfaden\_Fahrradparken\_Wohnbau  
Verfasser: Radlobby Niederösterreich, Mai 2017  
Abgerufen am: 26.8.2019  
Quelle: [http://www.radlobby.org/noe/wp-content/uploads/Leitfaden\\_Fahrradparken\\_Wohnbau100-1.pdf](http://www.radlobby.org/noe/wp-content/uploads/Leitfaden_Fahrradparken_Wohnbau100-1.pdf)

# Bewertungsmatrix

Bewertungsmatrix als Vorschlag für eine Projektbewertung im Beirat, am Beispiel des Projekts way2smart

| ALLGEMEINE PROJEKTINFORMATIONEN |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Lage/Standort                   | Leobendorferstr./Kreuzensteinerstr.          |
| Anzahl der Wohneinheiten        | 41 (24 im Neubauteil, 17 im Bestand)         |
| Rechtsform                      | Gemeindeeigentum / Miete (Gemeindewohnungen) |

| ENERGIE                                                                                                   | JA (wenn ja, bitte näher ausführen)                                                                                          | NEIN (wenn nein, bitte kurz ausführen warum nicht) | Herausforderungen                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niedrigst-/Passiv- oder Plus-Energiestandard                                                              | Ja<br>Neubau Passivhausst<br>Sanierung Niedrigsten.,<br>dezentrale WW-Speicher                                               |                                                    |                                                                                                                                 |
| Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort (z.B. PV, Solar, Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung)       | PV, Solar thermisch<br>WP Grundwasser, bzw. Erdreich                                                                         |                                                    | Finanzierung/Aufteilung                                                                                                         |
| Anreize für ressourcenschonende Lebensweise (z.B. Info-Pakete MieterInnen, Schulungen, Smart-Meter, etc.) | Buddy-Schulungen<br>Infos NutzerInnen<br><br>Smart Meter,<br>energieautonome Praktiken<br>zahlen sich auch<br>ökonomisch aus |                                                    | Klärung des Kreises der<br>künftigen MieterInnen<br><br>Smart-Meter Ausrollung<br>EVN wann?<br>Info/Diskussionsabend<br>geplant |
| Urban Mining / Abfallmanagement                                                                           | Bestand bleibt bestehen,<br>damit deutliche Reduktion<br>Baustellenabfälle                                                   |                                                    |                                                                                                                                 |

| SOZIALE NACHHALTIGKEIT                                                                                                      | JA (wenn ja, bitte näher ausführen was)                                            | NEIN (wenn nein, bitte kurz ausführen warum nicht) | Herausforderungen                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Sind Maßnahmen der Einbindung der Nachbarschaft, Mehrwertschaffung für die Nachbarschaft vorgesehen?                        |                                                                                    |                                                    |                                                                   |
| Angebote im Bereich „leistbares Wohnen“ (Starterwohnungen, kompakte innovative Grundrisse, Möblierung, etc.)                | Richtwertmietzinssatz<br>Starterwohnungen (Anzahl noch offen) im Bereich Sanierung |                                                    | Geht sich knapp aus (Sanierung günstiger) - Finanzierungszeitraum |
| Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen – besondere Wohntypologien (z.B. WGs, Cluster-Wohnungen, Generationen-Wohnen, etc.) | Noch nicht ganz fixiert: „Freundinnenwohnung“ „WG“                                 |                                                    | Wer mietet – wer ist Ansprechperson für Vermieter                 |
| Barrierefreiheit (der gesamten Anlage, einzelner Wohnungen)                                                                 | Nur Neubau                                                                         |                                                    | Kommen erst                                                       |

|                                                                                    |                              |  |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|
| Flexibilität der Grundrisse (z.B. Variabilität, Veränderbarkeit, etc.)             | Dzt. geplant                 |  |                               |
| Teilen von Ressourcen (z.B. Gemeinschaftsflächen, gemeinsam nutzbare Geräte, etc.) | Carsharing<br>Garten (offen) |  | Klärung Kreis der MieterInnen |
| Begleitung/Moderation der Besiedlung                                               | wohnbund                     |  | Klärung Kreis der MieterInnen |

| MOBILITÄT                                                                                             | JA (wenn ja, bitte näher ausführen was)                              | NEIN (wenn nein, bitte kurz ausführen warum nicht) | Herausforderungen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Förderung von Elektromobilität (z.B. Ladestationen)                                                   | Ja<br>1 Station oben                                                 |                                                    | Kommen noch       |
| Förderung von Car-Sharing (z.B. Stellplätze, Unterstützung bei Organisation, etc.)                    | Geplant, vorauss. auf Vereinsbasis                                   |                                                    |                   |
| Förderung des Umweltverbundes (z.B. digitales schwarzes Brett mit ÖV-Angebot)                         | geplant                                                              |                                                    | offen             |
| Gemeinsame Infrastruktur (z.B. Sammelgaragen mit Nachbarbauplätzen)                                   | Übrige Garagenplätze sollen vermietet werden (wie = noch nicht klar) |                                                    |                   |
| Förderung „Stadt der kurzen Wege“ (z.B. durch Angebot an Mischnutzungen, Infrastruktur vor Ort, etc.) | Offen (ev. Durchgang Spar?)                                          |                                                    |                   |