

12 | (T)Raum und Wirklichkeit – eine Gesprächsreihe zur Baukultur in Österreich

# Potenzial im Osten

## GESPRÄCH BURGENLAND

*Das Selbstbewusstsein ist jedenfalls gestiegen: Im selben Ausmaß, in dem sich das Burgenland, nicht zuletzt durch Ostöffnung und EU-Erweiterung, vom Image des Grenzlands lösen konnte, hat auch das Verständnis für Architektur und Planung zugenommen. Einzelne öffentliche Bauten wie das Kulturzentrum in Eisenstadt erreichen ein hohes Niveau, und auch in der Raumplanung zeigt das Land Stärken, etwa mit der speziellen Förderung des Bauens in den Ortskernen. Der Wohnbau liegt freilich nach wie vor in der Hand weniger Genossenschaften, die zunehmend auch kommunale Bauaufgaben übernehmen. Ohne vermehrte Qualitätssicherung durch Wettbewerbe wird sich das neue Potenzial im Osten wohl kaum heben lassen.*

von **Barbara Feller** und **Christian Kühn** (Architekturstiftung Österreich)

Wir haben uns im Jahr 2002 anlässlich der damaligen Gesprächsrunde im Technologiezentrum Eisenstadt getroffen, weil der ArchitekturRaumBurgenland kein eigenes Lokal hatte. Das heutige Gespräch findet in den neuen Räumen in der Galerie in der Pfarrgasse statt, ein paar Schritte entfernt vom Schloss Esterhazy, dem symbolischen Zentrum der Macht im Burgenland. Ist dieser „Aufstieg“ repräsentativ für den Status der Architektur im Land?

Tomm Fichtner (TF): Generell kann man eine Verbesserung feststellen, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Es gibt mehr und bessere Projekte, zudem werden auch in kleinen Gemeinden Volksschulen oder ähnliche Projekte vermehrt öffentlich ausgeschrieben. Die Wettbewerbskultur hat sich wesentlich verbessert, auch mit Unterstützung des Landes. Allerdings ist die Verteilung der Förderungen im Wohnbau nach wie vor problematisch.

Peter Zinggl (PZ): Das Bewusstsein für Architektur ist sicher immer stärker geworden, und das Land zeigt bei seinen eigenen Projekten, wie man durch Architekturwettbewerbe Vorbildwirkung erzielen kann.

Andrea Dämon (AD): Das sehen wir ein bisschen anders. Denn wenn es Wettbewerbe gibt, sind sie meist geladen, und da muss man diese Funktion, etwa eine Schule, schon einmal zufriedenstellend durchgeführt haben, um überhaupt zugelassen zu werden. Wir wollen die Aufgaben mit einem neuen Spirit angehen und unkonventionellere Lösungen finden, die dann flächenmäßig vielleicht nicht so kompakt sind wie gewöhnliche. Ich finde aber, dass auch Nachhaltigkeit oder neue Ansätze in der Pädagogik stärker berücksichtigt werden müssten. Wenn im Endeffekt nur Größe

und Kosten entscheiden, wird es keine neuen Anstöße geben.

Werden Kindergärten, Schulen, Feuerwehren – also kommunale Bauaufgaben – im Burgenland standardmäßig über Wettbewerbe ausgeschrieben?

*Es gibt eine gewisse 'Blockade gegen Beiräte, speziell von Seiten der Bauträger.*

AD: Nein, bei uns im Nordburgenland ist das eher die Ausnahme. Es gibt wahrscheinlich Vorgespräche mit der Kollegenschaft, und dann heißt es, die seien schon so eingebunden, und so geht man den Weg mit diesen Kollegen weiter.

Gibt es irgendwo in Burgenland einen Gestaltungsbeirat, und wie ist dessen Akzeptanz?

Hannes Klein (HK): Den Welterbe-Beirat.

Clemens Biffl (CB): Es gibt auch einen Gestaltungsbeirat in Eisenstadt, der hat aber meines Wissens nur eine beratende Funktion, und einen in Neusiedl.

TF: Die Akzeptanz der Beiräte ist recht unterschiedlich. Ich glaube, dass die privaten Häuslbauer gar nicht wissen, dass es so etwas gibt. Und wenn, dann würden sie sich bloß aufregen, dass da irgendein Sachverständiger ihr Bauvorhaben aufhält.

Richard Woschitz (RW): Es gibt eine gewisse Blockade gegen Beiräte, speziell von Seiten der Bauträger.

PZ: Wichtig wäre es, nach außen zu kommunizieren, dass es bei Gestaltungsbeiräten darum geht, Dinge zu ermöglichen, nicht Dinge zu verhindern. Das wird im konkreten Projekt leider

oft so empfunden.

Heinz Gerbl (HG): Wir haben uns im ArchitekturRaumBurgenland schon vor zehn Jahren mit dieser Thematik beschäftigt, und ich glaube, wenn der Gestaltungsbeirat keine Rücken- deckung der Politik hat, wird es sehr schwierig. Dann wird so ein Instrument vielfach nur als Klotz am Bein empfunden.

CB: In meiner Wahrnehmung weiß die Öffentlichkeit viel zu wenig zu diesem Thema, etwa, dass ein **Gestaltungsbeirat, wenn er richtig eingesetzt wird, Zerstörungen der angrenzenden Bereiche verhindert.** Der Denkmalschutz ist ja nur ein Schutz einzelner Solitärobjekte. Zwar gibt es den Terminus des „Ortsbildschutzes“, aber im Burgenland gibt es weder ein Orts- bildschutzgesetz noch eine Institution, die sich **deziidiert darum kümmert.** Das finde ich sehr schade, weil zwei „falsch“ in ein Ensemble reingebaute Häuser ja ausreichen, um eine ganze Häuserreihe komplett zu zerstören. Das wird derzeit nicht aufgehalten.

*Zwar gibt es den Terminus des „Ortsbildschutzes“, aber im Burgenland gibt es weder ein Ortsbildschutzgesetz noch eine Institution, die sich deziidiert darum kümmert.*

Das war schon beim Gespräch vor 15 Jahren ein wichtiges Thema. Bei den Experten hat diese Struktur mit den Streckhöfen eine hohe Wertschätzung, aber die meisten Menschen nehmen lieber eine Parzelle irgendwo außerhalb und bauen dort ihr Einfamilienhaus. Hat sich da in den letzten Jahren etwas geändert?

TF: Eher nicht. Nehmen Sie Stadtschlaining als Beispiel, wo im fast komplett erhaltenen, als Denkmal geschützten Ortskern innerhalb der Stadtmauern immer wieder Häuser zu verkaufen sind, da die Erhaltung der mittelalterlichen Häuser durch das Denkmalamt wesentlich geringer gefördert wird, als die Neubauten am Ortsrand.

AD: Ich glaube, es ist auch so, dass viele ortsansässige Leute solche Objekte dennoch nicht aus der Hand geben. Es gibt viele, die das haben möchten – wir würden das beispielsweise gerne modern kombinieren, weil wir das Flair lieben.

Andreas Doser (ADO): Ich glaube, dass der Fehler auch darin liegt, dass die Häuslbauer ihre Bautradition komplett verlieren. In den Bebau-

ungsplänen werden nur noch großflächig und massenhaft Parzellen für die neuen Einzelhäuser zugeschnitten.

TF: Der **Siedlungsbau und diese „ortsferne Verhüttelung“ werden extrem gefördert.**

**Aber es gab immer wieder, auch schon vor 20 Jahren, Versuche, mit Widmungen oder eben Nicht-Widmungen darauf Einfluss zu nehmen, dass es die Parzellen draußen nicht gibt, um den Ortskern zu stärken. Wie ist dazu der aktuelle Stand?**

PZ: Eine der Herausforderungen, aber auch der Stärken des österreichischen Systems sind Föderalismus und Subsidiarität, die in der Raumplanung und im ganzen Baubereich sehr stark ausgeprägt sind. Die zuständige Behörde für den Flächenwidmungsplan ist ja die Gemeinde. Der Nachteil dabei ist, dass übergeordnete Instanzen keine oder nur sehr schwierige und komplexe Einflussmöglichkeiten haben. Das hat aber den großen Vorteil, dass die lokale Ebene die Bedürfnisse der Bevölkerung ganz genau kennt und diese sich mit ihren Interessen authentisch vertreten fühlt. Das Burgenland hat die letzten 20 Jahre eine ganz tolle Entwicklung genommen und die Instrumente der Raumplanung immer mehr geschärft. Wir haben etwa vor einigen Jahren, zusammen mit den Gemeinden sowie den Ressorts Wohnbau und Verkehr, weil ja auch Erreichbarkeiten eine große Rolle spielen, den Ortskern neu definiert und geregelt, dass man beim Bauen im Ortskern einen Zuschlag zur Wohnbauförderung bekommt – das gibt es so in keinem anderen

Bundesland. Und was Bebauungsrichtlinien und Bebauungspläne betrifft, sind wir schon froh, wenn die Gemeinden solche überhaupt erlassen. Viele Gemeinden glauben, dass sie so etwas gar nicht brauchen.

HG: Problematisch sind aus meiner Sicht stadtplanerische Entscheidungen, zum Beispiel in Eisenstadt die Situierung der Fachhochschule am Stadtrand mit einem riesigen Parkplatz oder die Verlegung der Gebietskrankenkasse in die Industriezone. Solche Entscheidungen sind für mich viel maßgebender für die Entwicklung einer Stadt als ein singular tolles Gebäude.

PZ: Wenn überörtliche Interessen beeinträchtigt sind, sind einzelne Projekte auch nicht genehmigungsfähig. Da spielt das Landesentwicklungsprogramm, das 2012 in Kraft getreten ist, eine große Rolle. Hier wurden über das ganze Burgenland Entwicklungsschwerpunkte definiert. Das spüren die Gemeinden unmittelbar, wenn es darum geht, eine Änderung ihrer Flächenwidmungspläne genehmigt zu bekommen. Wichtig ist, dass der Raumplanungsbeirat und auch der Landeshauptmann dahinter stehen. Und wir wollen von den Gemeinden auch ihr „Rückwidmungspotenzial“ präsentiert bekommen sowie eine Strategie, wie man damit umgeht. Aus meiner Sicht als Jurist ist die Flächenwidmung das zentrale Steuerungsinstrument, weil niemand einen Rechtsanspruch hat, dass sein Grundstück umgewidmet wird. Sobald jemand ein Bauland hat, kann er zum Verwaltungsgerichtshof gehen und sich eine Baugenehmigung holen. Wichtig ist es insbesondere dort, wo der Siedlungsdruck groß ist, etwa in den Grenzgemeinden.

**Sehr viel von diesen Baulandreserven ist ja für den Wohnbau gedacht. Nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für den Geschosswohnbau. Wie ist die Situation in diesem Bereich?**

TF: Sie hat sich wesentlich verbessert. Es wird experimentiert, neue Formen werden zugelassen. Die Genossenschaften rühmen sich außerdem, dass alle burgenländischen Architekten bei ihnen beschäftigt sind. Was sie nicht dazu sagen: Es werden in der Regel nur Vorentwurf und Entwurf, Einreichung und Ausführungsplanung beauftragt und nur ungefähr 30 Prozent des normalen Honorars bezahlt.

*Was Bebauungsrichtlinien und Bebauungspläne betrifft, sind wir schon froh, wenn die Gemeinden solche überhaupt erlassen. Viele Gemeinden glauben, dass sie so etwas gar nicht brauchen.*

RW: Den großvolumigen Wohnbau und mittlerweile auch Feuerwehrrhäuser, Kindergärten oder Kommunalbauten machen im Burgenland fast ausschließlich drei Genossenschaften – da gibt es da und dort neue Ansätze, aber generell ist der klassische Wohnungsbau auf zwei bis drei Geschosse beschränkt, der wird geziegelt, verputzt oder betoniert und fertig. Der private Wohnbau ist relativ gering.

**Fördert das Land gestaffelt, also gibt es etwa mehr Wohnbauförderung für Energieeinsparung? Oder dafür, dass es einen Architekturwettbewerb gegeben hat? Und warum lassen es die Gemeinden zu, dass Wohnbaugenossenschaften so einen großen Anteil an Bauaufgaben übernehmen?**

RW: Das Thema, ob es im Burgenland auch Bauträgerwettbewerbe wie in Wien geben soll, wurde voriges Jahr intensiv diskutiert. Dies wurde aber von den Bauträgern abgelehnt, die ihre Projekte mit den von ihnen gewünschten Architekten entwickeln und den Mehrwert noch nicht erkannt haben.

HG: Eine Verbesserung sehe ich im Hinblick auf Freiraum und öffentlichen Raum. Vor 15 Jahren war das gar kein Thema, mittlerweile gibt es einige gute Projekte. Das halte ich für sehr wichtig, weil Kommunikation halt nicht in den Wohnungen stattfindet, sondern in diesem näheren Umfeld.

TF: Wir versuchen schon lange, Gemeinden zu überzeugen, dass sie ähnlich einer Genossenschaft auftreten und den gefördersten Wohnungsbau selbst aus-

bei Genossenschaft auftreten und den geplanten Wohnungsbau selbst ausführen könnten. Das hat sich leider nicht durchgesetzt. Die Genossenschaften übernehmen das gesamte Projektmanagement samt Finanzierung, Verwertung und Betrieb, sodass den Bürgermeister alle unangenehmen Aufgaben abgenommen werden.

**Man überlässt im Burgenland also einen wesentlichen Teil der Baukultur den drei Genossenschaften.**

ADO: Ehrlich gesagt, verstehe ich überhaupt nicht, wie hier teilweise positiv geredet wird. Ich merke grundsätzlich gar keine Verbesserung. Es wird der gleiche Wohnbau hingepflanzt wie früher und steht dann drei Ortschaften weiter wieder. Ich bin überzeugt, dass gute österreichische Architekten einen anderen Wohnbau machen könnten.

CB: Aktuell gibt es niemanden, der diese Verantwortung wahrnimmt. Ähnlich dem Denkmalschutz wäre auch die Einsetzung von externen Fachleuten für Ortsbildschutz sinnvoll. Jemand aus der Gemeinde hält das ja gar nicht durch.

**Aus der Perspektive der Wohnungswerber ist leistbares Wohnen ein großes Thema. Wie sieht das im Burgenland aus?**

PZ: Das Burgenland hat die niedrigsten Wohnungskosten, und die Strategie des Landes ist es auch, diesen Level zu halten. Bei der letzten Raumplanungsgesetznovelle haben wir die neue Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ eingeführt – das ist besonders wichtig für Gemeinden mit großem Siedlungsdruck, wovon das Burgenland speziell im Bereich Neusiedl-Parndorf-Weiden stark betroffen ist. Neusiedl hat den besonderen Vorteil der sehr guten öffentlichen Anbindung an Wien. Da ist sehr viel investiert worden. Eisenstadt wird nochmals an Attraktivität gewinnen, wenn die öffentliche Erreichbarkeit ausgebaut wird – woran schon gearbeitet wird.

CB: Das ist ein wesentliches Thema. Ich freue mich sehr, wenn es dazu kommt, denn wir beschäftigen uns intensiv mit der Entwicklung von Eisenstadt. Die schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ein Problem. Mit dem Auto ist Eisenstadt ja herrlich erreichbar, nicht nur für das Wohnen und Pendeln, sondern genauso für einen Tagesausflugsgast.

HK: Der Weintourismus, ebenso wie jener im Bereich der Thermen, ist sehr bedeutsam, hier ist auch architektonisch in den letzten Jahren sehr viel passiert.

HG: Die Förderung für Architektur hat sehr viel gebracht. Vor allem Investitionen in die Weingüter haben den Stein ins Rollen gebracht. Man hat in den Gemeinden gesehen, Architektur kann anders aussehen und auch funktionieren. Das war für die Architektur sehr wichtig, neben Esterhazy und Leitprojekten, die vom Land gekommen sind, wie Raiding oder das Kulturzentrum.

*Ich merke grundsätzlich gar keine Verbesserung. Es wird der gleiche Wohnbau hingepflanzt wie früher und steht dann drei Ortschaften weiter wieder.*

2001 war Lutzmannsburg noch ein heißes Thema. Man hatte den Eindruck, dass die Hoteliers in diesem Land überhaupt nicht verstehen, welche Kunden man herbekommen möchte. Hat sich das Niveau der Hotellerie seither verändert?

CB: In meiner Wahrnehmung gibt es in den letzten Jahren eine sehr starke Fokussierung auf das Mittel-

burgenland und den Thementourismus. Wenn ich das Nordburgenland betrachte, sehe ich noch viel touristisches Potenzial. Es gibt weder in Eisenstadt eine adäquate Hotellerie noch um den Neusiedler See Hotels mit jenem zeitgemäßen Standard, den sich die Gäste erwarten.

AD: Neben der Hotellerie müssten auch die Privaten in den kleinen Ortschaften nachziehen – dort ist der Komfort der Zimmer wirklich traurig, und es fehlt das notwendige Bewusstsein.

Investitionen und EU-Förderungen sind bereits angesprochen worden. Das ist jetzt ausgelaufen, weil die Region ja nicht mehr Ziel2-Gebiet ist. Was ist die Bilanz dieser Förderungen für das Burgenland? Und wie ist das Verhältnis zu Ungarn?

RW: Wir haben zuvor vom Weinbau gesprochen. Da wurde meiner Meinung nach mit den EU-Geldern sinnvoll in kleine Strukturen investiert.

PZ: Das Burgenland würde ohne die EU-Förderungen aktuell nicht so dastehen. In vielen Bereichen ist das aufgegangen und hat viel Dynamik gebracht. Im Unterschied zu 2001 ist das Burgenland heute durch Windparks stromautark. Damals wurden 100 Prozent des Stroms importiert, heute produzieren wir mehr Strom als wir verbrauchen. Das hat eine massive Auswirkung

auf das Landschaftsbild, war aber eine bewusste Strategie des Landes mit Zonierungen, breiten Mediationsprozessen, Einbindung der Gemeinden und Naturschutzorganisationen. Und das Verhältnis zu Ungarn ist auf der Verwaltungsebene sehr positiv. Wir haben dort sehr kompetente und eloquente Ansprechpartner. Mit gemeinsamen Projekten und Zielsetzungen kann man noch wesentlich mehr erreichen.

*Die Langfassung des Gesprächs, das am 10. Juni 2016 in der Galerie Burgenland Contemporary stattfand, finden Sie unter [www.architekturstiftung.at/ZumNachlesen](http://www.architekturstiftung.at/ZumNachlesen).*

**TEILNEHMER:**

**Clemens Biffl (CB)** | *Architekt, Leiter der Immobilienabteilung der Esterhazy-Betriebe*

**Andrea Dämon (AD)** | *Architektin in Weiden am See, ad2 architekten*

**Andreas Doser (ADO)** | *Architekt in Weiden am See, ad2 architekten*

**Tomm Fichtner (TF)** | *Architekt in Stadtschlaining, stellvertretender Obmann des ArchitekturRaumBurgenland*

**Heinz Gerbl (HG)** | *Landschaftsarchitekt mit Büro in Eisenstadt, Geschäftsführer des ArchitekturRaumBurgenland*

**Hannes Klein (HK)** | *Landschaftsplaner, Mitarbeiter der Landesregierung in der Gesamtverkehrsordination und Geschäftsführer des Vereins Welterbe Neusiedler See*

**Richard Woschitz (RW)** | *Tragwerksplaner, Woschitz Group*

**Peter Zinggl (PZ)** | *Leiter der Raumplanung und Verkehrskoordination bei der burgenländischen Landesregierung*



*Die Gesprächsteilnehmer v.l.n.r: Clemens Biffl, Christian Kühn, Barbara Feller, Tomm Fichtner, Andreas Doser, Andrea Dämon, Richard Woschitz, Peter Zingg, Hannes Klein. Nicht im Bild: Heinz Gerbl  
Fotos: Heinz Gerbl*