

—
SANIERUNG





Haus für einen Winzer: Die kecke Glasbox am traditionellen Dach ist ein Hinweis darauf, dass bei diesem Projekt alte Substanz charmant mit Neuem kombiniert wurde. Siegerprojekt Burgenland „Das beste Haus 2018“, Architekt Martin Mostböck.

© Martin Mostböck (2)

Sanieren statt neu bauen

Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen haben zahlreiche Vorteile – etwa für die Wohnqualität, die Gesundheit der Bewohner und die Werterhaltung der Immobilie. Außerdem schaffen sie heimische Wertschöpfung und reduzieren die Betriebskosten der Haushalte.

So schlimm wie in Kowloon Walled City wird es schon nicht werden. In diesem Stadtteil Hongkongs mussten im Jahr 1993 Dutzende Hochhäuser abgerissen werden, die sich auf einem rechteckigen Grundriss von 210 Metern Länge und 120 Metern Breite drängten – der Grund: die inakzeptable sanitäre Situation. So gesehen: Das Prinzip der Verdichtung, das sich für (mittel)europäische Städte weitgehend durchgesetzt hat, kann man auch übertreiben. In Wien herrscht jedenfalls der Konsens „sanieren statt neu bauen“.

Dichter bebaute Städte und Dörfer haben für Wolfgang Amann – seines Zeichens geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen – überwiegend Vorteile: Die Kosten der Gemeinden für Infrastruktur fallen geringer aus, öffentlicher Verkehr ist leichter organisierbar. „Auch das soziale Leben in Gemeinden funktioniert besser, wenn die Menschen nicht in alle Himmelsrichtungen verstreut

sind“, so Amann, der auch parlamentarischer Berater in wohnwirtschaftlichen Fragen ist. Vielen Österreicherinnen und Österreichern ist diese infrastrukturelle Veränderung ihres Lebens-Wohn-Umfeldes existenziell präsent: Hierzulande wird es „enger“.

Innenentwicklung im Mittelpunkt

Eine aktuelle Studie des Klima- und Energiefonds des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit zählt in Österreich ca. 1,43 Millionen Eigenheime (nur Hauptwohnsitze), was 39 Prozent des Gebäudebestands entspricht. Setzt man diese Zahlen in Beziehung zu der Tatsache, dass in den meisten Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten der 1950er- bis 1980er-Jahre geringe Baudichten vorherrschen, liegt auf der Hand: Nachverdichtung birgt erhebliches Potenzial. Dies ist umso mehr gesellschaftlich relevant, als der demografische Strukturwandel einschneidende Änderungen der Wohnformen (Einpersonen-, Mehrgenerationenhaushalte, Patchworkfamilien etc.) mit sich bringt. All diese Überlegungen resultieren dahingehend, sämtliche Möglichkeiten der Mobilisierung bestehender Grundstücks- bzw. ➔

Rudolf Preyer



Nachhaltige Verdichtung städtischer Flächen: In einem 35 Meter langen, 5 Meter breiten Grundriss entfalten sich großzügige, ineinander verwobene raumsparende Gesamtlösungen (caramel Architekten, Preisträger Das Beste Haus Wien 2015).

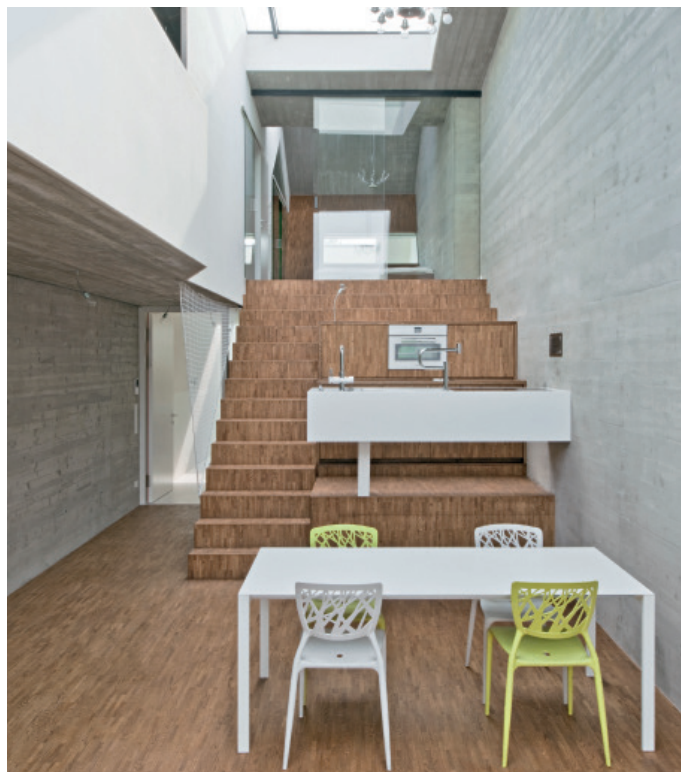
Wohnraumreserven auszuschöpfen: Ein gutes Beispiel dafür, dass die „Innenentwicklung“ das gewünschte Ziel eher erreicht (anstelle Boden unnötig zu versiegeln), ist eine pannonische Haussanierung.

Maßanzug für zwei

Alljährlich wird „Das beste Haus“ gesucht – und zwar vom Bundeskanzleramt gemeinsam mit dem Architekturzentrum Wien und regionalen Architekturinstitutionen. Die Ausschreibung legt einen besonderen Fokus auf das Bauen im Bestand. So ging der prestigeträchtige Preis 2018 für das Burgenland an den Architekten Martin Mostböck für den Umbau und die Erweiterung eines Winzerhauses in Horitschon. Die „kecke Glasbox“ am traditionellen Dach ist ein Hinweis darauf, dass bei diesem Projekt alte Substanz charmant mit Neuem kombiniert wurde. Dazu das beauftragende Winzerpaar: „Dieses Raumgefüge nimmt das Traditionelle aus dem Bestand auf, verbindet es mit modernen, zeitgenössischen Elementen und kreiert so Neues. So entstand der Maßanzug für zwei.“ Mostböck entkernte und öffnete den Bestand bis zum Dachraum; hinzu kamen ein Wintergarten, ein Pool und ein Fitnessbereich. Klaus-Jürgen Bauer (Architektur Raumburgenland) begründet die Juryentscheidung so: „Das alte burgenländische Streckhaus erlebt hier eine ungeahnte und erfreuliche Verwandlung, das vertraute Straßenbild bleibt erhalten.“

Wo die Generationenfolge noch funktioniert

Abseits preisträchtiger Architektur: Wie stellt sich insgesamt die Problematik „Sanierung statt Neubau“ auf dem Lande dar? In vielen ländlichen Regionen werden gerne alte Bauernhäuser renoviert – und im Scheunentrakt neue Wohnungen errichtet. Dies ist besonders in Lagen attraktiv, wo ein Neubau nicht genehmigungsfähig ist. In mehreren Bundesländern stehen spezielle erhöhte Förderungen für die Sanierung von Eigenheimen bei gleichzeitiger Schaffung zusätzlicher Wohnungen zur Verfügung, beispielsweise in Niederösterreich.



© Hertha Hurnaus (2)

Insbesondere bei Eigenheimen innerhalb von Siedlungsgrenzen ist das eine effiziente Maßnahme der Nachverdichtung: Solche Erweiterungen sind sehr beliebt, wenn für die nachkommende Generation keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. FH-Dozent Amann: „Es ist immer noch besser und oft günstiger, Wand an Wand mit den Schwiegereltern zu leben, als in den Geschoßwohnbau ausweichen zu müssen.“ Angebaute Wohnungen seien auch „eine sehr gute Möglichkeit, aus der Vermietung die eigene Pension aufzubessern“.

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wäre eine Parzellierung optimal, meint Amann, das sei aber oft nicht möglich: „Bei einem zu einem Mehrwohnungsgebäude ausgebauten Eigenheim spricht viel dafür,

Spektakulär unspektakuläres Nachverdichtungsprojekt: Ein verfallendes Bauernhaus in Weiden wurde durch ein Ferienhaus ersetzt. Eternit, Putz, Holzfenster und graue Fassadenfarbe lassen das Haus mit der Umgebung verschmelzen (Arch. Claudia Cavallar, Preisträger Das Beste Haus Burgenland 2015).



© Klaus Fritsch



© Lukas Schaller

nicht zu parifizieren, sondern die anderen Wohnungen in Miete oder mietfrei zu überlassen.“ Wohnungseigentum macht später nämlich die Bewirtschaftung des Gesamtgebäudes schwieriger.

Alles eine Frage der Energieeffizienz

Als alles verbindende Klammer der Sanierung muss die Verbesserung der Energieeffizienz verstanden werden. Wenn ein Haus (sei es am Land oder in der Stadt) saniert bzw. ausgebaut wird: Welche Überlegungen zur Steigerung der Energieeffizienz können überhaupt angestellt werden? Dazu Walter Hüttler, Geschäftsführer von e7 – Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik: „Die Frage stellt sich für uns über die Energieeffizienz hinaus in einem noch breiteren Kontext: Wie können bestehende Gebäude zukunftsfit gemacht werden?“ Dabei seien die „üblichen Maßnahmen“, wie beispielsweise eine sehr gute Wärmedämmung und moderne Fenster, nur der „Ausgangspunkt für eine ganzheitliche Betrachtung“. Hüttler denkt an eine „brauchbare außen liegende Verschattung“.

Auch die Nachrüstung mit Photovoltaik werde zunehmend zum Standard, vor allem dort, wo ein hoher Grad an Eigennutzung gewährleistet ist, so Hüttler. „Das kann beispielsweise in Verbindung mit Speichern oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge erreicht werden.“ Darüber hinaus werden die Themen Barrierefreiheit, Sicherheit und Schaffung von Freiflächen – z. B. durch die Nachrüstung von Balkonen – auch in der Sanierung immer wichtiger.

Für die Nachrüstung von E-Ladestationen wiederum werden zukünftig Mindestanforderungen bei größeren Renovierungen in den Bauordnungen verankert werden, schätzt Hüttler, ähnlich wie diese schon jetzt im Neubau gelten. Und wie sieht das im Heizungsbereich aus? Der Umstieg auf erneuerbare Lösungen, wie sie jüngst auch mit der Novelle der Wiener Bauordnung und des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) forciert

wurden, nimmt zu. Hüttler: „Erdwärme in Verbindung mit Wärmepumpen und Niedertemperaturheizungssystemen wird zunehmend auch im großvolumigen Segment umgesetzt und sie sind auch finanziell darstellbar“.

Die Moral der Geschichte

Abschließend der Nachtrag zur Kowloon Walled City: Im März 1993 starteten in Hongkong die Abbrucharbeiten für die einsturzgefährdeten Hochhäuser – und im Dezember 1995 wurde dort bereits ein Park (samt Museum zur Geschichte der „Ummauerten Stadt“) eröffnet. Die Moral dieser Geschichte: Man muss schon mit Hirn verdichten und sanieren, die „weniger gescheite Lösung“ wird freilich – in Zeiten grassierender Versiegelung – immer der Neubau sein. •

Schwerpunkte der Wiener Bauordnungsnovelle

In der Wiener Bauordnungsnovelle wurde nunmehr festgeschrieben, dass Eigentümer für den Abbruch von vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäuden, jenen in Schutzzonen oder in Gebieten mit Bausperre die Zustimmung des Magistrats brauchen (unabhängig, ob es denkmalschutzrechtliche Bewilligungspflichten gibt). Außerdem dürfen bei sogenannten „raumbildenden Aufbauten“ diese nur maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen (bislang konnte um eine Ausdehnung bis zur Hälfte angesucht werden).

„Sanierungen, die sich auszahlen“

Im Rahmen des Sanierungsschecks können Eigentümer, Bauberechtigte oder Mieter eines Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhauses bis 28. Februar 2019 einen Förderungsantrag bei der Kommunalkredit (umweltfoerderung.at) einreichen. Gefördert werden thermische Sanierungen für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind. Förderungsfähig sind umfassende Sanierungen nach klimaaktiv-Standard sowie Teilsanierungen, die zu einer Reduktion des Heizwärmebedarfs um mind. 40 % führen.

Bis zu 5000 Euro beträgt der „Raus aus Öl“-Bonus für die Umstellung einer veralteten Öl-, Gas- bzw. Koksheizung auf eine alternative Heizform – wie thermische Solaranlage, Holzzentralheizung oder Nah-/Fernwärmeanschluss.