

# Aus Alt mach fast Neu

Bei Abriss und Neubau von Gebäuden kommt viel CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre. Deshalb wird in der Wohnpolitik verstärkt auf Sanierungen gesetzt – nicht nur in Wien und ganz Österreich, sondern auch beim Nachbarn Schweiz.

Thorben Pollerhof

**D**ichte ist kein gutes Wort“, begann Andreas Hofer, Architekt und Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart, seinen Vortrag. „Nähe ist doch viel schöner.“ Doch egal wie man es nennt, auch er kam nicht darum herum zu sagen: Konservieren und Verdichten (oder Vernähern) gehören zusammen.

Dabei hatte der Schweizer für die gründerzeitliche Stadtstruktur Wiens eher schlechte Nachrichten. Hier sei nicht viel Verdichtungspotenzial da. Was man machen könne: Wasserkreisläufe nutzen und Begrünungen forcieren, dann würde das Leben in der Stadt in dem sich erhaltenden Klima erträglicher werden. Nicht alle waren dieser Meinung (siehe Artikel unten).

Paradebeispiele hatte er daher eher aus anderen Regionen mitge-



Sanierungen helfen nicht nur dabei, die Wohn- und Lebensqualität in alten Wohnhäusern zu erhöhen. Die Verbesserung der schlechten Energiebilanz ist auch ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz.

Foto: Getty Images

bracht. So zum Beispiel die Gemeinde Zug in der Schweiz und ihr Projekt Circulago. Dabei wird das Wasser des Zuger Sees dafür verwendet, die Häuser per kalte Fernwärmeleitung und unter der Stadt verteilten Wärmepumpen zu heizen. Das langfristige Ziel ist es, die Stadt Zug in die 2000-Watt-Gesellschaft zu führen, einer energiepolitischen Vision, die den Energiebedarf jedes Erdenbewohners auf durchschnittlich 2000 Watt maximieren soll.

Doch auch hierzulande gibt es Projekte, die herausstechen. So zum Beispiel die Sanierungen der Neuen Heimat Tirol, die Geschäftsführer

Markus Pollo auf dem Symposium vorstellte. Dabei handelte es sich um alte Südtiroler Siedlungen, die aufgrund ihrer miserablen Energiebilanz wieder auf Vordermann gebracht werden mussten und dadurch, unter anderem auch dank größerer Balkone oder „verlängerter Wohnzimmer“, wie Pollo sie nannte, an Wohn- und Lebensqualität gewonnen haben.

Dass solche Sanierungen auch in Wien stattfinden, zeigte Werner

Auer, Bereichsleiter Sanierung im Wohnfonds Wien. Er sprach sich ebenfalls für eine Mischung aus „Erhalten und Schaffen“ aus und begründete dies mit der Pflicht, guten Bestand zu erhalten.

Eines dieser Beispiele sei Reno-Booster. Im Rahmen dieses von der EU mit 1,9 Millionen Euro geförderten Projekts soll bis November 2022 eine zentrale Anlaufstelle für Wohnungseigentümer bei Fragen rund um die Renovierung entwickelt werden. Denn neben den Förderungen sei es vor allem auch der Serviceaufwand, der Eigentümer davon abhalten würde, zu sanieren (siehe auch nächste Seite).

Darüber hinaus brauche es aber auch ordnungspolitische Maßnahmen, sagte Auer, um den Bestand weg von fossilen Energien zu bekommen. „Die Aufzüge in Wien sind ein gutes Beispiel.“ 2006 verabschiedete der Wiener Landtag ein Aufzugsgesetz, das beispielsweise vorschrieb, Innentüren nachrüsten zu müssen. Hier hätte es auch anfangs Querelen gegeben, mittlerweile seien aber alle Aufzüge in Wien auf einem aktuellen Stand. „So muss es auch mit fossilen Energien gehen.“

Zu guter Letzt sei es wichtig, immer auch auf den Menschen zu achten. Besonders bei groben Sanierungen sei es unumgänglich, auch die Sorgen der Bewohner ernst und in die Planung mit aufzunehmen.



Markus Pollo saniert mit seiner Neuen Heimat Tirol alte Siedlungen, unter anderem in Südtirol.

Foto: Robert Newald



Martin Hofer hatte für seinen Vortrag Sanierungsbeispiele aus der Schweiz im Gepäck.

Foto: Robert Newald



Dass auch in Wien saniert wird, es aber auch Verbesserungsbedarf gibt, zeigte Werner Auer.

Foto: Robert Newald

## Was den Dachausbauten im Wege steht

Der Sieger der Tischgespräche fordert, dass die Wohnpolitik vorliegende Konzepte endlich umsetzt

Wien – Er sei müde, immer wieder die gleichen Dinge zu predigen, sagte Hans Jörg Ulreich, Geschäftsführer von Ulreich Bauträger, als er seinen Platz hinter dem Rednerpult einnahm. „Was lehrt man schon seit 40 Jahren in der Raumordnung? Innen- vor Außenentwicklung.“ Dafür gebe es in Wien ausgezeichnete Konzepte, die allerdings nicht umgesetzt werden.

Der Bauträgersprecher des WKO-Fachverbands Immobilien sprach sich deshalb für mehr Sanierungen aus, und zwar im Zusammenhang mit Dachausbauten. So könnte mehr Platz geschaffen werden, ohne weitere Flächen zu verbauen, man könnte gleichzeitig Energiebilanzen von Substandardhäusern begradi-

gen und so Nachverdichtung leben, statt sie nur zu predigen. Potenzial sei nämlich genug da, widersprach Ulreich dem Schweizer Architekten Hofer (siehe oben).

Man mache es aber nicht, sagte er weiter, „weil die Bebauung der grünen Wiese einfacher und vermeint-



Half sich mit einem Zollstock: Bauträger Hans Jörg Ulreich.

Foto: Robert Newald

lich billiger ist“. Dass für eine neugebaute Siedlung wie die Seestadt Aspern aber ein ganzes Netzwerk an Infrastruktur aufgebaut werden müsse, das sehe man erst am Ende.

Anhand eines Zollstocks illustrierte Ulreich ein ärgerliches Problem für Dachausbauten in Wien – den Unterschied zwischen Gebäudehöhe (Schnittpunkt Fassade und Dach) und Firsthöhe (höchster Punkt). Erstere ist relevant für die Belichtung der Anrainer – die Firsthöhe nicht. Durch den Zwang zum Leichtbau und immer höherer Dämmstärken geht sich mit der häufig vorgegeben Firsthöhe von 4,5 Meter keine zweite Ebene im Dachgeschoß mehr aus. Mittels einer Ausnahme wurde bisher eine Erhö-

hung der Firsthöhe gewährt – damit ist aber Schluss.

Und auch vor einem Abbruch von Gründerzeithäusern machte er nicht halt. „Man muss nicht vor jedem dieser Bauten niederknien“, sagte er. Und wenn sie doch erhalten bleiben sollten, brauchte es ein neues Mietrecht, um die thermische Sanierung zu garantieren.

### Genug geredet, endlich tun

Als er schließlich für seinen Tisch erneut ans Rednerpult trat, um den Vorschlag bezüglich der Frage „Was kann die Politik tun, um den Wohnungsbestand klimafit zu machen?“ vorzutragen, sagte er: „Wir haben genug geredet, lassen Sie uns endlich etwas tun“, und verschwand

Was kann die Politik tun, um den Wohnungsbestand klimafit zu machen?

Rang	Vorschlag	Punkte
1	Genug geredet – endlich tun	14
2	Sei kein Fossil, wohn' ohne Karbon	9
3	Politischen Will der Verwaltung kommunizieren	7
3	Konservieren – transformieren – harmonisieren	7
5	Raumplanung als Basis für Klimafitness	6
5	Pflicht zur Netto-Null-Bilanz	6

DERSTANDARD

wieder auf seinem Platz. Die Teilnehmer des Symposiums begrüßten den Auftritt anscheinend, Ulreichs Tisch siegte deutlich. So kurz wie der Auftritt seien auch die Gespräche untereinander gewesen: „Die Diskussion an unserem Tisch war ein Satz, dann war alles geklärt.“ (poll)

# WOHNEN

kostengünstig – lebenslang

www.gbyet