

# Wie man Gebäudestrukturen nutzt, um der Bodenversiegelung entgegenzutreten

**Neu auf der grünen Wiese zu bauen, das ist ein Relikt aus vergangenen Zeiten. Wohnraum zu schaffen, geht viel sinnvoller. Statt Bodenversiegelung lautet das neue Zauberwort: Aufstockung. So lassen sich vor allem in Städten bestehende Gebäude erweitern und gleichzeitig sanieren – ohne Bodenversiegelung, unter erheblichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Das Wiener Baurägerunternehmen Ulreich ist Spezialist für diese nachhaltige Form der Wohnraumschaffung.**

»Es wirkt fast, als wären wir im Mittelalter«, sagt Hans Jörg Ulreich, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der Wiener Ulreich Bauräger GmbH. Das Thema nachhaltiger Lebensraum zum Wohle aller hat es dem Vater zweier Kinder, verheiratet und Hobbylandwirt, angetan. Und in seinem Unternehmen nimmt es breiten Raum ein. Das Credo dort lautet: Wissen und

vorhandene Technologien sollen möglichst für nachhaltiges Bauen eingesetzt werden. »Stattdessen zerstören wir Menschen weiterhin unsere wertvollsten Ressourcen«, kritisiert Ulreich. Der Bau auf grünen Wiesen sei ein Relikt aus einer Zeit, in der man glaubte, Natur und Biodiversität seien unendlich. Heute wisse man es besser. In Ulreichs Unternehmen stellt man sich die Frage: Handeln wir auch wirklich so? Österreich ist eines jener europäischen Länder, in dem die Bodenversiegelung ein hohes Niveau erreicht hat. 16 Fußballfelder werden nach groben Schätzungen von Umweltorganisationen jeden Tag neu versiegelt. Dieser Flächenfraß wird trotz der öffentlichen Diskussion laufend weiter befeuert – ein fatales Signal in Zeiten der Klimakrise.

Während über Klimaziele diskutiert wird und alle versuchen, CO<sub>2</sub>-Bilanzen zu optimieren, findet in Stadterweiterungsgebieten der größte Widerspruch der

»Jeder Neubau auf unberührtem Land ist nicht nur ein Angriff auf unsere Natur, sondern auch ein Zeugnis fehlender Weitsicht.«

**Hans Jörg Ulreich,  
Gründer und Geschäftsführer  
Ulreich GmbH**



Hans Jörg Ulreich, Gründer und Geschäftsführer Ulreich GmbH

Stadtentwicklung statt: Es wird neu gebaut. Und das, obwohl in Österreich die Summe aller nicht genutzten und leer stehenden Gebäudeflächen an die 40.000 Hektar beträgt. »Es ist fast absurd, dass wir im Jahr 2024 noch immer ernsthaft über Neubauten auf der grünen Wiese diskutieren müssen – denn jeder Neubau auf unberührtem Land ist nicht nur ein Angriff auf unsere Natur, sondern auch ein Zeugnis fehlender Weitsicht«, ist Hans Jörg Ulreich überzeugt. Zeit für falsche Entscheidungen sei kaum mehr vorhanden, zu weit fortgeschritten ist der Klimawandel bereits. »Schlichtweg ignorant« sei das Versiegeln von Böden durch Bauprojekte.

Und doch passiert es täglich, weil es pro Quadratmeter einfacher oder auch günstiger ist, als nachhaltige, intelligente Lösungen zu finden. Rechnet man jedoch die langfristigen Kosten für den Ausbau der Infrastruktur – wie etwa Straßen, Strom- und Wasserversorgung – sowie den unwiederbringlichen Verlust der Biodiversität hinzu, wird schnell klar, dass es am Ende die teuerste und für die Natur schädlichste Variante ist.

Dieses Nachdenken über möglichst beste und zukunftsorientierte Lösungen bestimmt alle Projektplanungen und Umsetzungen beim Baurägerunternehmen Ulreich. Es braucht neue Lösungen, die bisher durch veraltete Rahmenbedingungen immer wieder verhindert wurden. Beispiel Wien: Dort gibt es an die 30.000 Gründerzeithäuser mit Aufstockungspotenzial. Statt das zu nutzen und diese Gründerzeithäuser damit auch gleich zu sanieren, wurden in der jüngeren Vergangenheit lieber Grünflächen verbaut.

## Innenentwicklung statt Außenentwicklung

Gerne wird in Wien ausgeblendet, dass die veraltete Bodenpolitik nicht nur ökologisch in eine Sackgasse führt, sondern auch ökonomisch wenig Sinn ergibt. Straßen, Infrastruktur, Bildungseinrichtungen – all das muss zu horrenden Kosten neu gebaut werden, während im städtischen Bestand Potenziale ungenutzt bleiben. Die Wiener Stadtverwaltung verhält sich derzeit restriktiv und stellt die gründerzeitliche Bestandstadt beinahe schon unter eine Käseglocke.

Aufstockungen, Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen werden derzeit nur in seltenen Fällen zugelassen. »Wir müssen aufpassen«, sagt Hans Jörg Ulreich, »dass Wien im Sommer nicht zu heiß zum Wohnen wird.«

Ulreich kann da viel einbringen und auf Dutzende Best-Practice-Beispiele verweisen – und damit zeigen, dass Bauen auch anders, moderner, sinnvoller, nachhaltiger geht. Zum Beispiel in der Gablenzgasse 38 im 16. Wiener Gemeindebezirk. Dort wurde ein desolates Gründerzeithaus behutsam saniert, gleichzeitig wurden über 1.300 Quadratmeter neue Wohnnutzfläche geschaffen. Das entspricht in etwa der Fläche von zehn Einfamilienhäusern. »Nachverdichtung« nennt man das im Fachjargon. Diese erfolgte, ohne einen zusätzlichen Quadratmeter Boden zu versiegeln. Im Gegenteil, der Innenhof wurde genauso begrünt wie die neu hinzugekommenen Freiflächen und Flachdächer. Die historische Fassade wurde saniert und blieb erhalten. Positiver Nebeneffekt: Der Energiebedarf konnte um 68 Prozent gesenkt werden, jährlich werden fast hundert Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Leider sind solche Projekte in Österreich derzeit noch eher die Ausnahme als die Regel, denn nach wie vor sind hierzulande die Rahmenbedingungen dafür schlecht. »Miserabel sogar«, kritisiert Ulreich.

## Vorschriften derzeit aufs Versiegeln ausgelegt

Mietrecht, Bauordnung, Wohnbauförderung und andere Vorschriften – all das ist in Österreich noch auf das Verbauen und Versiegeln von Grünflächen ausgelegt, während nachhaltige Stadtentwicklung im innerstädtischen Bereich mit bürokratischen Hürden zu



Der Firmensitz von Ulreich Bauräger befindet sich im Objekt »Roof Space« in der Oberen Amtshausgasse 20-24 im 5. Wiener Bezirk.

kämpfen hat. Der Grund? »Weil es politisch einfacher ist, Neubauprojekte durchzuwinken, wo es noch keine Anrainer gibt, statt sich mit der viel komplexeren Innenentwicklung auseinanderzusetzen«, vermutet Ulreich. Dabei ist klar: Jeder Neubau auf der grünen Wiese bringt mehr CO<sub>2</sub>-Ausstoß, mehr versiegelte Flächen und weniger Natur. So etwas wie grünen Neubaugibt es nicht wirklich.

Unterstützung für nachhaltiges Bauen kommt nun aus Brüssel – als »Green Deal« der Europäischen Union. Dabei wird auf den sorgfältigen Umgang mit Flächen besonderer Wert gelegt, es geht um Vermeidung von Flächenverbrauch und Verdichtung bereits versiegelter Flächen. Falls doch verbaut wird, muss ein Ausgleich durch Entsiegelung und Begrünung gleicher Flächen erfolgen. Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung. Die Möglichkeiten, die so ein neues, nachhaltiges Denken beim Bauen mit sich bringt, sind vielfältig.

Nachverdichtung ist der einzig sinnvolle Weg, Städte für kommende Generationen lebenswert zu machen. Begrünte Innenhöfe, Fassaden und Dächer, Photovoltaik, Dekarbonisierung, Energieeffizienz – all das sind keine Zukunftsvisionen mehr, sondern gelebte Realität in Ulreich-Projekten wie jenem in der

Gablenzgasse. Stellt sich die Frage: Warum passiert das nicht überall? »Was wir brauchen, ist ein radikales Umdenken«, fordert Firmenchef Hans Jörg Ulreich. Städte wie Wien könnten weltweit als Vorreiter nachhaltiger Stadtentwicklung gelten, wenn einmal aufgehört wird, Boden zu verschwenden. Ulreich: »Stattdessen sollten wir den Mut haben, bestehende Gebäudestrukturen zu nutzen und aufzustooken.« Was fehlt, ist der Wille, diese Ideen flächendeckend umzusetzen.

Das Wiener Baurägerunternehmen **Ulreich GmbH** wurde 1999 gegründet, der Gründer und Hobbylandwirt Hans Jörg Ulreich leitet es heute noch. Ulreich absolvierte ein BWL-Studium an der Wiener Wirtschaftsuniversität und gilt als Experte für Althausanierung. Er ist seit 2010 Baurägersprecher in der Wirtschaftskammer (WKO) und auch Lektor und Mentor für den Studien-zweig Immobilienmanagement an der FH Wien.

Weitere Informationen:  
[www.ulreich.at](http://www.ulreich.at)



»Prachtwerk«: Das Ulreich-Vorzeigeprojekt in Sachen nachhaltiges Bauen steht an der Wiener Gablenzgasse.