



Vorbildlich saniert: Die Wohnhausanlage Saggen in Innsbruck des gemeinnützigen Bauträgers NHT

## SANIERUNGSPOTENZIALE UMBAUEN STATT NEU BAUEN

Die heimische Sanierungsrate sinkt kontinuierlich. Nur im mehrgeschossigen Wohnbau – der geförderte Wohnbau hat hier die Nase vorn – wird in alte Mauern deutlich investiert sowie in historische Gebäude mit öffentlichem Interesse. Sanieren bedeutet häufig, das Gebäude klimatechnisch zu ertüchtigen, davor schreckt so mancher Bauherr zurück.

TEXT: GISELA GARY

**D**as Sanierungspotenzial in Österreich wagt keiner der Experten mit Zahlen zu benennen – hinter vorgehaltener Hand wird von rund 30 Prozent des Gebäudebestandes gesprochen. Sanieren und Revitalisieren sind eng mit dem Thema Klimaschutz und Denkmalpflege verbunden. Dies mögen Gründe sein, warum so mancher Bauherr vorerst zurückschreckt.

Außer bei historisch als wertvoll eingestuften Projekten wie dem Parlament, dem ORF oder diversen Palais, oder eben bei mehrgeschossigen Wohnhausanlagen, in denen durch Aufstockungen mehr

Wohnraum gewonnen werden kann, zeigt sich Österreich, der ehemalige Sanierungsweltmeister, zurückhaltend in puncto Budgets für alte Mauern. Woran liegt das?

Manfred Wehdorn, Architekt und Revitalisierungsexperte, nennt gleich mehrere Gründe: „Wenn sie für ein Objekt, das unter Denkmalschutz steht, ein Zeitwertgutachten erstellen lassen, schreibt der Gutachter minus zehn oder 15 Prozent darunter. Für einen Developer schwierig. Vor allem: Eine Sanierung dauert in der Regel länger als ein Neubau. Und dann kommt natürlich noch die ‚Angst‘ vor dem

© NHT/Dür, SEdlak, Baunit, Wilke Mediendienst.com,



Die Betonskelettkonstruktion des Hauptgebäudes der SVA auf der Wiedner Hauptstraße konnte erhalten werden – das restliche Gebäude wurde umfassend saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht



Denkmalschutz dazu. Doch jetzt ist das Bundesdenkmalamt, BDA, dabei, sich neu aufzustellen, mit Christoph Bazil als neuen Chef haben wir einen hervorragenden Mann, er hat die Versäumnisse im Denkmalschutz längst erkannt. Das BDA wird eine Informations- und Servicestelle werden – und damit das Image des ‚Verhinderers‘ verlieren. Aber unterm Strich ist das Thema Revitalisierung immer stark von der Wirtschaftlichkeit geprägt, Qualität kostet Geld. Deshalb muss der Staat hier unterstützen. Am einfachsten wäre, die Mehrwertsteuer für denkmalpflegerische Leistungen zu erlassen – dann wird es für Investoren und Bauherren attraktiv, in alte Mauern zu investieren.“



Unter der neuen Leitung wird das Bundesdenkmalamt das Image des Verhinderers verlieren.

»  
MANFRED WEHDORN, Architekt

### Steuerliche Anreize fehlen

Es gibt eine kaum überschaubare Anzahl an Förderungen, vor allem für Private nicht einfach zu durchschauen, um die richtige Unterstützung zu finden. Gefördert wird generell die thermische Sanierung, der Ersatz von fossilen Heizsystemen durch alternative Energiequellen wie auch Photovoltaikanlagen etc. Der Sanierungsscheck, für private Bauherren wie auch für Bauträger, war ein Renner und rasch „ausverkauft“ – die letzte Aktion endete Mitte dieses Jahres. Eine Neuaufgabe fand bis dato nicht statt. Zumindest wurde allerdings der „Raus aus dem Öl“-Bonus, der den Umstieg auf ein alternatives Heizsystem mit 5.000 Euro belohnt, verlängert.

Das Miet- sowie das Wohnungseigentumsrecht muss novelliert werden, damit Investitionen in die thermische Sanierung getätigt und auch über die Miete wieder zurückgeholt werden können.

»  
GEORG BURSİK, Geschäftsführer Baunit GmbH

Die Effekte des Sanierungsschecks beschreiben Experten als gewaltig, dennoch wird der Ruf nach mehr Motivation laut: „Es müssen endlich steuerliche Anreize für Investoren geschaffen werden. Das Miet- sowie das Wohnungseigentumsrecht muss novelliert werden, damit Investitionen in die thermische Sanierung getätigt und auch über die Miete wieder zurückgeholt werden können. Sonst wird sich weiterhin nichts bewegen und die Sanierungsrate bleibt im Keller. Die Effekte der thermischen Sanierung sind längst bekannt: Sie senkt Heizkosten und spart Kühlenergie, verringert die Energieabhängigkeit, reduziert Emissionen, verbessert den Wohnkomfort, erhöht die Kaufkraft der Haushalte, schafft überdurchschnittlich viele Jobs und erhöht die inländische Wertschöpfung“, erläutert Georg Bursik, Geschäftsführer Baunit GmbH. Baunit will nun endlich Fakten schaffen und arbeitet an einer Studie zu konkreten Zahlen das Sanierungspotenzial betreffend.

Bursiks Einschätzung, warum die Sanierungsquote ständig sinkt, fokussiert darauf, dass die Anreize fehlen und es gesetzliche Hemmschuhe gibt. Vor allem aber sind die Energiekosten zu niedrig: „Insbesondere was den klimabedingt wachsenden Betrieb von Kühl- aggregaten anbelangt. Hitzewellen wie diesen Sommer lassen den Energieverbrauch und damit den Ausstoß von CO<sub>2</sub> in die Höhe schnellen. Deshalb gewinnt das zentrale Argument für hochwertigen Vollwärmeschutz – die beste Energie ist die, die man gar nicht erst braucht – immer mehr an Bedeutung.“ »

**Vorbildlicher Bauherr**

Es gibt aber ebenso eine Vielzahl an vorbildlichen Bauherren, die die Revitalisierung ihrer Gebäude ernst nehmen und mustergültig umsetzen. In Saggen, Innsbruck, sanierte der gemeinnützige Bauträger Neue Heimat Tirol eine Wohnhausanlage aus den 1950er-Jahren mit 92 Wohnungen und stockte diese mit 32 Einheiten auf. Architekt Reitter zeichnet für die Planung verantwortlich. Zusätzlicher Nebeneffekt: Die Wohnhausanlage entspricht nun dem Passivhausstandard und verbraucht weniger Energie – bei höherem Komfort. Das Projekt wurde sowohl für den Bauherrenpreis als auch den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019 nominiert.

Neben der thermischen Sanierung erhielt ein Großteil der Wohnungen einen Liftanschluss und größere Balkone. Dämmmaßnahmen und der Einbau der dezentralen Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. Die Aufstockung setzt sich durch ein straßenseitig umlaufendes Fensterband vom sanierten Bestand ab, passt sich aber gut der Umgebung an. Eine Aufstockung ist für die NHT Neuland, wie Hannes Gschwentner, Geschäftsführer NHT, erläutert: „Baugrundsparend Wohnraum zu schaffen, war hier der Hauptbeweggrund für die Umsetzung. Die kostentechnischen, bautechnischen sowie die infrastrukturellen Herausforderungen waren enorm.“ Das Projekt wurde aus Mitteln des EU-Projekts „Sinfonia“ gefördert. Die Universität Innsbruck und das Passivhausinstitut Tirol waren von Beginn an in die Planung involviert.



**Gründerzeithaus in Wien: Das ÖSW sanierte das Gebäude und erweiterte das Dachgeschoss mit insgesamt zwölf geförderten Mietwohnungen**

hinzü – eingezwängt zwischen Hartmangasse, Ziegelofengasse und Wiedner Hauptstraße hatten wir kaum Lagerungsmöglichkeiten für Baumaterial und nur wenige Manipulationsflächen. Gerade deswegen haben wir das Projekt komplett mit Lean Management abgewickelt. Ich bin davon überzeugt, dass diese Art von Projektmanagement – neben der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten und aufgrund des überaus engagierten Bauherren – wesentlich dazu beigetragen hat, dass wir pünktlich und im Kostenrahmen fertig werden.“

**Alternde Gemeindebauten**

Der Bestand von in die Jahre gekommenen öffentlichen Bauten ist in Österreich groß, vor allem Bauten aus den 50er- bis zu den 80er-Jahren stehen nun für Sanierungen an. Die Gemeinde Wien ist bemüht, die Gebäude laufend zu sanieren und gebäudetechnisch zu adaptieren. Rund 500.000 Wiener leben in den Gemeindebauten. Vor genau 100 Jahren wurde mit dem Metzleinstalerhof am Margaretengürtel der erste Gemeindebau Wiens errichtet.

Fast drei Viertel der Gemeindebau-Wohnhausanlagen wurden bereits saniert. Der Schwerpunkt des Sanierungsprogramms liegt auf thermisch-energetischen Maßnahmen. Gleichzeitig werden mit den Sanierungsmaßnahmen – dort, wo es möglich ist – auch Dachgeschossausbauten vorgenommen, wie beispielsweise im Goethehof 121. Die Sockelsanierung des Goethehofs ist eines der größten Sanierungsprojekte, mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Millionen Euro und Förderungen der Stadt Wien von rund 28,7 Millionen Euro.

Es gibt aber auch historische Stadtareale wie das ehemaligen Sophienspital, wo ab 2021/2022 ein sozialer Wohnbau entstehen wird. Die historischen Gebäude, die denkmalgeschützten Kenyon-Pavillons von Ende des 19. Jahrhunderts wie auch der Karl-Ludwig-Pavillon, sollen erhalten bzw. saniert werden, zudem werden Bildungseinrichtungen und viel Grün entstehen. Aktuell wird der neue Stadtteil noch entwickelt, der wohnfonds\_wien bereitet den Bauträgerwettbewerb vor.

Gregor Puscher und Dieter Groschopf vom wohnfonds\_wien sprechen von einer besonderen Herausforderung aufgrund der innerstädti-



Durch den Ausbau des Dachgeschosses können wir neun zusätzliche Gemeindeformen im Georg-Emmerling-Hof errichten.



KARIN RAMSER, Direktorin Wiener Wohnen

schen Lage wie auch der Kombination von Alt und Neu. Die Nachnutzung des ehemaligen Sophienspitals ist das einzige und größte innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet innerhalb des Wiener Gürtels. Damit wird ein Wunsch der Bevölkerung erfüllt: leistbarer Wohnraum im siebten Bezirk. Doch auch die Anrainer werden von der Neubebauung profitieren: Der Park wird für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Aktuell wird der Georg-Emmerling-Hof im 2. Bezirk in Wien, der vermutlich meistgesehene Gemeindebau Wiens, direkt am Donaukanal gegenüber vom Schwedenplatz, generalsaniert. „Der Georg-Emmerling-Hof ist ohne Zweifel einer der prominentesten Gemeindebauten in Wien. Umso mehr freut es mich, dass dieses Juwel nach gründlicher Vorplanung bald wieder in neuem Glanz erstrahlen wird. Durch den Ausbau des Dachgeschosses können wir außerdem zusätzlichen leistbaren Wohnraum schaffen, und das mitten im Zentrum unserer Stadt“, so Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal.

Das Gebäude aus den 50er-Jahren erhält eine Wärmedämmfassade, Wärme- und Schallschutzfenster sowie brand- und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren. „Durch den Ausbau des Dachgeschosses können wir neun zusätzliche Gemeindeformen im Georg-Emmerling-Hof errichten. Wiener Wohnen legt dabei Augenmerk auf eine ansprechende Gestaltung, Terrassen, Parkettböden und praktische Grundrisse gehören damit zur Standardausstattung“, erklärt Wiener Wohnen-Direktorin Karin Ramser.

**Potenziale gewaltig**

Die gemeinnützigen Bauträger stellen den größten Anteil an leistbarem Wohnraum in Österreich. Doch auch hier ist bereits eine Vielzahl an Projekten sanierungsbedürftig. Michael Pech, Mitglied des Vorstandes ÖSW AG und Aufsichtsratsvorsitzender der gemeinnützigen Bauträgervereinigung GBV: „Vorab muss man festhalten, dass die Fördermöglichkeiten auf Landesebene, kombiniert mit dem jährlichen Bundes-Sanierungsscheck, gute Entscheidungs- und Investitionsinstrumente für die Umsetzung von Sanierungen wären. Im Wohnungseigentum ist jedoch die ‚einfache Mehrheit‘ sehr oft das Veto für dessen Umsetzung. Bei vielen Umfragen werden Projekte nämlich deshalb nicht umgesetzt, da die einfache Mehrheit sehr oft aus den nicht abgegebenen Stimmen besteht. Es sollte daher im WEG dringend ein Umdenken in der Abstimmungsmehrheit angedacht werden.“

„Im WGG-Bereich liegt es sehr oft an den fehlenden Mitteln des EVB, welcher durch eine Unzahl von gesetzlichen Verpflichtungen an die

Vermieter derart belastet wird, dass keine erforderliche Deckung für eine Sanierung möglich ist. In diesem Fall sollten dann jedoch die notwendigen EVB-Erhöungsverfahren für die Vermieter erleichtert werden“, so Thomas Walka, Geschäftsführer der immo 360° und Sanierungsexperte im ÖSW-Konzern.

Die Ertüchtigung von historischen Bauten ist die Kür in der Sanierung. Das ORF-Zentrum Königberg wird umfassend saniert. Es gilt als einer der Paradebauten der Nachkriegsmoderne. Architekt Roland Rainer plante den 1968 bis 1976 errichteten Großbau in Fertigteilbauweise. Ab den 1980er-Jahren folgten in mehreren Bauetappen ebenfalls von Rainer geplante Erweiterungen. Das Hauptgebäude ist bereits fertig saniert und erhielt die klimaaktiv-Gold-Auszeichnung, auch der Gebäudeteil 2 wurde bereits fertiggestellt. Die Übersiedlung des FM4-Studios erfolgte bereits in den sanierten Gebäudeteil 2.

Vasko+Partner ist in ARGE mit Jaborneg & Palffy der Generalplaner für die Gebäudeteile 1, 2, 3, 4 und 6 (Kantine, Küche, Studio, Café) – der Auftrag umfasst die Architektur, Statik, HKLS, Elektroplanung, Bauphysik und Brandschutz. Pius Strobl, Gesamtprojektleiter Medienstandort ORF: „Wir liegen mit Sanierung und Neubau sowohl zeitlich als auch finanziell im Plan: Wir bleiben im projektierten Kostenrahmen von 303,7 Millionen Euro und werden den Bauzeitplan punktgenau einhalten – mit der bautechnischen Fertigstellung ist Ende 2021 zu rechnen.“

Die Qualität der thermischen Hülle wurde umfassend verbessert: Neue, hochwertige Fenster mit Sonnenschutz, Aufbringen von Dämmschichten und die Sanierung von in die Jahre gekommenen Bauwerksanschlüssen tragen wesentlich zur Reduktion des Energiebedarfs bei. Das Gebäude ist an das städtische KWK-Fernwärmenetz mit hohen Anteilen regenerativer Energien (Abwärme) angeschlossen und verfügt über eine zentrale Kälteanlage. Sämtliche Bereiche werden nun über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit Frischluft versorgt. Der Transmissionswärmebedarf und somit die Heizkosten des Gebäudes wurden durch die thermische Sanierung etwa halbiert und der Lüftungswärmebedarf um 60 Prozent reduziert. Für ORF-Generaldirektor Alexander Wrabetz ist es gerade für ein öffentlich-rechtliches Medienunternehmen wie den ORF essenziell, nicht nur über Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu berichten, sondern auch im eigenen Bereich Maßnahmen zu setzen. „Mit der klimaaktiv-Auszeichnung senden wir ein deutliches klimapolitisches Signal und zeigen, dass wir den Klimaschutz nicht nur in unseren Programmen zum Schwerpunkt machen, sondern auch als Unternehmen sehr ernst nehmen.“ ■



Die Herausforderungen bei einer Sanierung sind ungleich größer als bei einem Neubau.



ELMAR HAGMANN, Geschäftsführer Sedlak GmbH

Die Sozialversicherung der gewerblichen Wirtschaft, derzeit noch SVA genannt (ab 2020 heißt diese SVS, Sozialversicherung der Selbständigen, nach der Zusammenlegung mit der SVB, der Sozialversicherung der Bauern), hat ihr Hauptgebäude auf der Wiedner Hauptstraße saniert – das Ergebnis kann sich sehen lassen. Die Betonkonstruktion konnte weitgehend erhalten werden, doch das Gebäude aus den 70er-Jahren war mehr als in die Jahre gekommen, vor allem in puncto Gebäudetechnik. „Für die Modernisierung haben wir die Wilhelm Sedlak GmbH als Generalunternehmer und ATP Architekten für die Planung beauftragt“, erzählt Michael Schneider, Geschäftsbereichsleiter Gesundheitseinrichtungen und Bau sowie Direktor der Landesstelle Wien der SVA. „Unser Ziel dabei war es, Prozesse, Budgets und Zeitplanungen am Bau zu optimieren sowie unsere Ressourcen so effizient wie möglich zu nutzen.“

Elmar Hagmann, Geschäftsführer von Sedlak, bringt es auf den Punkt: „Die Herausforderungen bei einer Sanierung sind ungleich größer als bei einem Neubau. Bei der SVA kam die beengte Baustellensituation