

# Ein neuer Blick aufs alte Haus



**In älteren Einfamilienhaus-  
Quartieren kann viel neuer,  
ökologisch und sozial hoch-  
wertiger Wohnraum entstehen.  
Das ist gut für alle.  
Aber wie geht das?  
Das Zauberwort heißt **BONUS**:  
Gute Beratung aus der Hand  
der Gemeinden.**

## *G'scheite G'schichten*

Unsere G'scheiten G'schichten gewähren Einblicke in den Facettenreichtum kluger, findiger und nachhaltiger Stadtentwicklung. Diese betrifft uns alle: Der Großteil der Bevölkerung Österreichs und weltweit lebt in Städten. Die ökologische Zukunftsfähigkeit urbaner Lebensräume bestimmt somit die Zukunft unseres Planeten.

Seit 2010 fördert der Klima- und Energiefonds im Rahmen der Smart Cities Initiative den Wandel österreichischer Städte und Regionen zu Smart Cities und Smart Urban Regions.

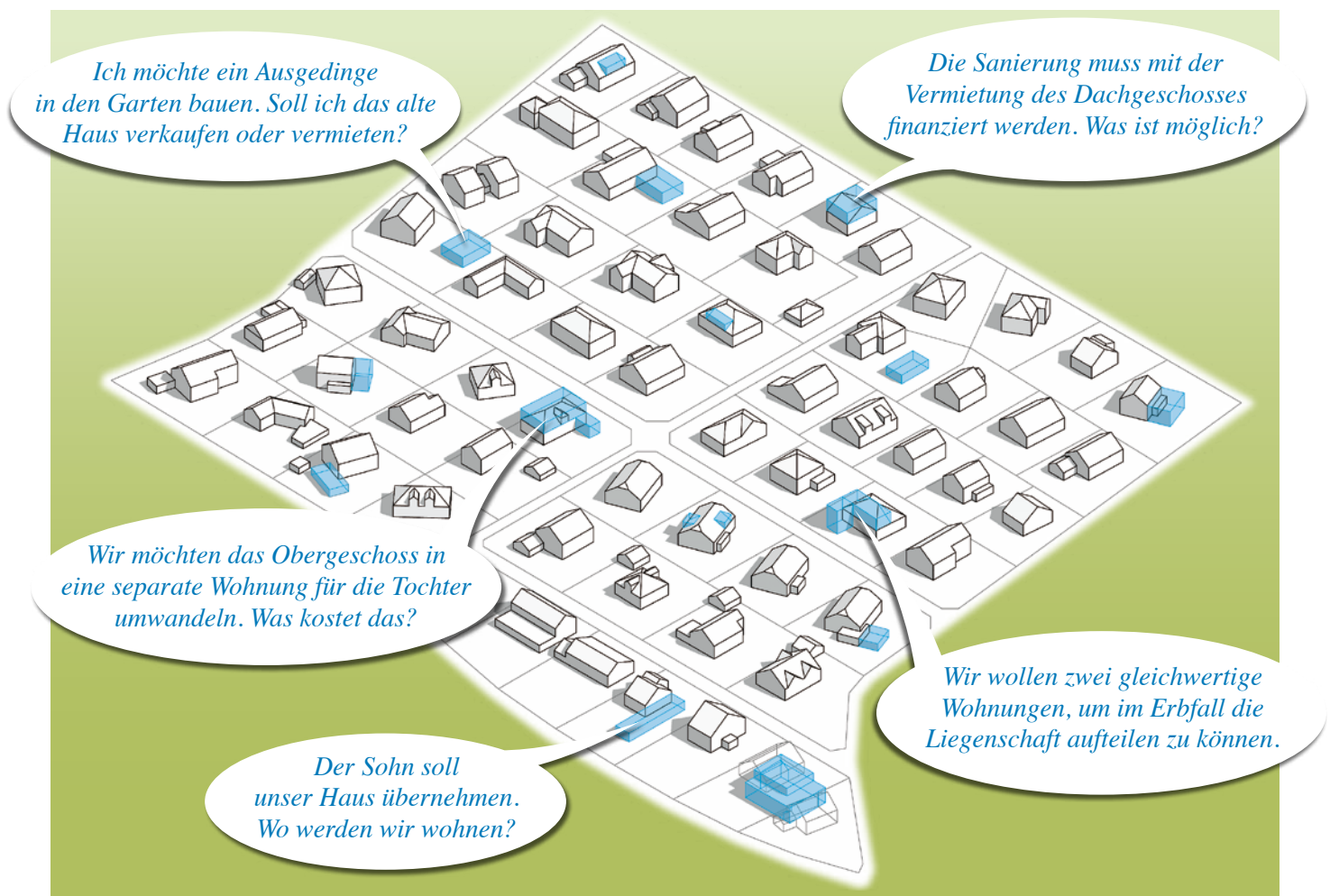
**Katharina Bäuerle** fängt Geschichten ein, die sie erzählen.

*Ausgabe 2, Dezember 2022*

Schauplatz ist ein typisches Einfamilienhausgebiet aus den 70er-Jahren in Vorarlberg. Maria und Peter Gmeiner haben als junges Paar mit viel Eigenleistung ein Wohnhaus errichtet. Zwei Geschosse, Satteldach, 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Garten. Mittlerweile ist das Gebäude in die Jahre gekommen, die Kinder sind ausgezogen, die meisten Zimmer stehen leer. Maria ist nun über 80 Jahre alt und Witwe, der Unterhalt der Immobilie strengt sie zunehmend an und die Pflege des weitläufigen Gartens übersteigt ihre Kräfte. Obwohl die Lage ohne Nahversorgung im Alter nicht ideal ist, möchte Maria in ihrem vertrauten Umfeld bleiben. Der Erhalt des Hauses für die Familie ist ihr wichtig. Allerdings wird es sich im Erbfall keines ihrer Kinder leisten können, die teure Liegenschaft zu übernehmen und die Geschwister auszubezahlen.

Dies ist kein Einzelfall. In Österreich führt die demografische Entwicklung dazu, dass in vielen Einfamilienhäusern ein oder zwei ältere Menschen auf weit überdurchschnittlicher Wohnfläche allein leben. Ein beträchtlicher Teil dieser Liegenschaften befindet sich in locker bebauten Wohngebieten, die seit den 50er-Jahren an den Siedlungsrändern gewachsen sind. Gleichzeitig sind im ganzen Land junge Paare und Familien auf der Suche nach erschwinglichem Wohnraum. Gewidmetes Bauland ist eine gefragte Wertanlage und kaum verfügbar.

Es besteht in „alten“ Einfamilienhausquartieren also eine Win-Win-Situation, müsste man meinen: Es gibt ein bauliches Entwicklungspotential in den bestehenden Siedlungen, gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage. Kommt hinzu, dass viele



ländliche Gemeinden sehr interessiert sind an einer besseren Auslastung der bestehenden öffentlichen Infrastruktur und am Zuzug junger Familien. Und auch das Klima profitiert, wenn wertvolle Ressourcen im Bauwerk weiter genutzt werden. Dennoch gibt es wenig Dynamik an Verdichtung, Sanierung und Umbau in den einschlägigen Quartieren. Woran liegt's?

### Handlungsfähig werden

Für private Eigentümer:innen sind Umbau und Sanierung ihres Eigenheims ein großes und emotionales Unterfangen. Ideenmangel und Unsicherheit in der Kostenfrage sind Gründe, warum Veränderungen ausbleiben. Klarheit über die eigenen Bedürfnisse und ein Überblick über Machbarkeit, Kosten und Finanzierbarkeit wirken dagegen befreiend und machen handlungsfähig. Eine Entscheidung wird dann getroffen, wenn es gelingt, ein Nutzungskonzept, ein darauf abgestimmtes Sanierungskonzept und das zugehörige Finanzierungskonzept in Einklang zu bringen. Wird dann auch noch der eine oder andere Wunsch erfüllt, dann stellt sich die Begeisterung ein, die es braucht, ein so großes Projekt anzupacken.

Die Analyse der Sanierungshemmnisse zeigt, dass sich diese im Wesentlichen mit vier Worten zusammenfassen lassen: „Man weiß nicht genau“. In dieser Phase ist das Beratungsangebot dünn. Wer sich unsicher fühlt, konsultiert keinen Berater. Umgekehrt akquiriert ein Planer oder eine Architektin auch keine Kundschaft, die noch nicht weiß, was sie will. Auch die öffentliche Hand bietet hier bisher kaum Hilfestellung. Sie fokussiert für die Zielgruppe der privaten Eigenheimbesitzenden stark auf Energiesprechstunden und technische Sanierungsberatungen, bei denen eine Verbesserung der Energieeffizienz im Vordergrund steht. In der Beratungslandschaft fehlte jedoch ein Angebot für diejenigen, die trotz dringendem Handlungsbedarf mit komplexen Fragestellungen und knappem Budget alleine blieben.



Wohnraum für Generationen: Die Tenne des ehemaligen Bauernhauses wurde durch einen modernen Holzbau ersetzt und das bestehende Gebäude saniert und aufgeteilt. Ein innenliegendes Stiegenhaus verbindet die beiden Baukörper und erschließt die Wohnungen von Großmutter, Eltern und der vierköpfigen Familie der Tochter. Die Garage, der Fahrradraum und der große Garten werden gemeinschaftlich genutzt. [www.sanierungsgalerie.at](http://www.sanierungsgalerie.at)

### Das Potential bestehender Wohnquartiere im Blick

Vorarlberg war das erste Bundesland, in dem seit Mitte der 2000er Jahre freie Architekten und Architektinnen als „Sanierungslotsen“ maßgeschneiderte Impulsberatungen für Hauseigentümer:innen durchführten. Auftraggeber war das Energieinstitut Vorarlberg, das im Aufbau dieses Beratungsangebots einen Hebel zur Steigerung der Sanierungsrate, zur Aktivierung ungenutzter Wohnraumreserven und zur sanften Verdichtung von Wohnquartieren erkannte. Es zeigte sich, dass eine qualifizierte und neutrale Planungsberatung in einer frühen Phase eine wertvolle Hilfestellung ist.

Dieser zielführende Ansatz wird durch verschiedene Akteure weiterentwickelt. Eine tragende Rolle sollen dabei die Gemeinden spielen.



Doppelte Wohnfläche in kurzer Bauzeit: Aus einem Einfamilienhaus wurden zwei gleichwertige 5-Zimmer-Wohnungen. Nach Abbruch des Dachstuhls wurde das bestehende Erdgeschoss mit vorgefertigten Holzbau-Modulen aufgestockt und das gesamte Haus energetisch saniert. Ein neues Treppenhaus erschließt die Wohnung im Obergeschoss.  
[www.sanierungsgalerie.at](http://www.sanierungsgalerie.at)



Im **Projekt BONSEI! – Bestand Optimal Nutzen, Sanierung Energieeffizient Implementieren** (2017-18) und dem Folgeprojekt **BONUS – Bestand Optimal Nutzen, Umwelt Stärken** (2020-22) wurde in Pilotgebieten in Vorarlberg und Salzburg erprobt, wie Gemeinden den Bürgerinnen und Bürgern passende Wege für einen nachhaltigen Umgang mit ihren Liegenschaften aufzeigen können – immer abgestimmt auf die persönliche Lebenssituation und die übergeordneten öffentlichen Interessen in den Bereichen Raumordnung, Klima und Energie.

Mit Unterstützung des Klima- und Energiefonds entstand ein ganzheitliches Beratungsangebot, das von der Gemeinde beauftragt und gefördert wird. Aufgabe der Gemeinde ist die Organisation und Koordination der Beratungen und die Anwerbung und Vernetzung von beratenden Personen, die sich neben ihrem planerischen und bautechnischen Fachwissen auch durch eine hohe soziale Kompetenz auszeichnen. Anders als die klassische Energieberatung wird eine persönliche BONUS-Beratung von freien Architektinnen und

Architekten durchgeführt. Im Rahmen des Projektes BONUS wurden für diese Beraterinnen und Berater Materialien entwickelt, die Fakten und Zahlen zu den Beratungsobjekten wie auch Hintergrundinformationen für deren Interpretation enthalten. Im Pilotprojekt in Salzburg wurde zum Beispiel von der projektleitenden Forschungsgesellschaft Research Studios Austria, Studio iSPACE eine GIS-gestützte Methodik zur automatisierten Ermittlung von untergenutztem Wohnbauland und Nachverdichtungspotenzialen auf Parzellenebene entwickelt. Zu den Dateninnovationen zählen darüber hinaus Kennzahlen zu den Themen Frei- und Grünraum sowie Mobilität, wie beispielsweise der Grünflächenanteil einer Parzelle. Als Give-away für die Beratungskunden zeigen optisch ansprechende Flyer im Postkartenformat die Vorteile einer Weiterentwicklung der Liegenschaft, naturfreundlicher Gärten und nachhaltiger Mobilität auf.

### Qualitäten bewahren und schaffen

Gemeinden können mit dem BONUS-Ansatz viel gewinnen. Das Konzept schafft die Chance,

in den bestehenden Einfamilienhausquartieren privates Handeln aktiv in Einklang mit öffentlichen Interessen zu bringen. Stichworte dazu sind: Erschwinglicher Wohnraum für Familien, Schonung des Bodens als endliche Ressource, Sicherung des Steueraufkommens, Anpassung an den Klimawandel, Förderung der Biodiversität im Wohnumfeld, optimale Nutzung und Weiterentwicklung öffentlicher Infrastrukturen wie Schulen, ÖPNV oder Grünanlagen. Im Rahmen ihrer Planungshoheit können die Gemeinden über ihre bau- und zonenrechtlichen Instrumente eine optimale Abstimmung zwischen privatem und öffentlichem Handeln erreichen, indem sie zum Beispiel mehr Spielräume für bauliche Veränderungen in Einfamilienhausquartieren schaffen. Das ist umso leichter möglich, wenn die Gemeinden im Rahmen eines BONUS-Prozesses frühzeitig von den Veränderungsabsichten auf privaten Parzellen erfahren.

Das Potenzial für eine ökologisch und sozial vorteilhafte Siedlungsentwicklung ist landesweit gewaltig: Nach wie vor sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Österreich die beliebteste Wohnform. Erstaunliche 88,4 Prozent aller Wohngebäude in Österreich fallen in diese Kategorie. Das sind über 1,7 Millionen Liegenschaften, von denen 90 Prozent in Privatbesitz stehen. Das Einfamilienhaus als Wohnform ist und bleibt beliebt.

Doch Neuwidmungen von Bauland sind mit der Endlichkeit der Ressource Boden immer weniger vereinbar. Im Herbst 2021 wurde von der Österreichischen Raumordnungskonferenz erstmalig die Erarbeitung einer bundesweiten Bodenschutzstrategie beschlossen. Das ehrgeizige Ziel ist eine „substanzielle“ Reduktion der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030, es ist die Rede von 80 Prozent. Eine Nachverdichtung durch Weiterbauen im Bestand lohnt sich also für alle: Eigenheimbesitzer:innen, Gemeinden und die Allgemeinheit.

## Die Gemeinde als BONUS-Initiatorin

Der Start eines BONUS-Prozesses kann so aussehen: Die Gemeinde lädt Eigentümer:innen von Einfamilienhäusern persönlich zu einer Veranstaltung ein, bei der über das neue Angebot der BONUS-Beratung für ältere Eigenheime informiert wird. Interessierte füllen einen einfachen Fragebogen aus, in dem ihre Absichten und Pläne sowie erste Informationen zum Gebäude abgefragt werden. Gestützt auf diese Angaben nimmt eine Beratungsperson Kontakt mit den Interessierten auf und vereinbart ein Erstgespräch.

Die Stadt Salzburg bietet die BONUS-Beratung in einem zweistufigen Modell an. In der ersten Stufe, dem Modul „Basic“, erhalten die Ratsuchenden eine Strategieberatung und die Erläuterung verschiedener denkbarer Entwicklungsoptionen für die Liegenschaft. Darüber hinaus werden erste Hinweise bezüglich der Themen Grün- und Freiraum sowie sanfter Mobilität transportiert. Der Umfang des ersten Moduls beläuft sich auf 6 Stunden und wird von der Stadt finanziert.



Der Zubau eines kleinen Wohngebäudes auf dem Grundstück ist eine Möglichkeit, um in bestehenden Wohngebieten mehr Wohnraum zu schaffen.

Im zweiten Modul „Premium“ werden die Pläne der Nachverdichtung konkretisiert. Auf der Basis einer tieferreichenden Bestandsanalyse werden Vorschläge möglicher baulicher Erweiterungen mit Planungsskizzen erarbeitet und mit einem groben Kostenrahmen beziffert. Der zeitliche Aufwand für das zweite Modul liegt bei etwa 12 Stunden, der Selbstbehalt beträgt 50% des Beratungshonorars, den Rest trägt die Stadt.



Das Einfamilienhaus aus den 80er-Jahren mit Praxisräumen im EG war nach Auszug der Kinder zu groß, für eine weitere Partei jedoch zu klein. Um für die junge Generation Wohnraum zu schaffen, wurde das Haus in zwei Wohnungen unterteilt und das Obergeschoss durch einen Holzbau erweitert. Die Praxis des Bauherrn wanderte in die dafür umgebaute Garage. Ein zukunftsweisendes Projekt in einem Land, in dem die Baufläche immer knapper wird.  
[www.sanierungsgalerie.at](http://www.sanierungsgalerie.at)



Zurück zu Maria Gmeiner, die wir zum Einstieg in diesen Text kennengelernt haben. Durch eine umfassende BONUS-Beratung inspiriert trifft sie die Entscheidung, ihr Haus in zwei Wohneinheiten zu teilen. Sie wird im Erdgeschoss altersgerecht wohnen und oben entsteht eine abgeschlossene Wohnung für die Familie ihrer Tochter. Ein späterer Ausbau des Dachgeschosses wird vorbereitet. Und im großen Garten der Liegenschaft könnte in der Zukunft ein weiteres Gebäude mit zwei oder drei Wohneinheiten Platz finden. Die geplanten Maßnahmen ermöglichen im Erbfall eine einfache Aufteilung der Liegenschaft. Die Wohngemeinde von Maria Gmeiner nutzt die Gelegenheit, im Zug der gleichzeitigen Sanierung benachbarter Liegenschaften durch eine kleine Landumlegung den Bau eines Fahrradwegs zu realisieren.

Selbstverständlich steht es jeder Gemeinde frei, wie sie die Kostentragung für den BONUS-Prozess ausgestaltet. Um dem BONUS-Ansatz landesweit zum Durchbruch zu verhelfen, wäre eine Bundesförderung für interessierte Gemeinden sinnvoll.

## BONUS

### Bestand Optimal Nutzen, Umwelt Stärken

Im Projekt BONUS (2020-22) wird eine übertragbare, gesamtheitliche Beratungsdienstleistung entwickelt, um die Potentiale der Innenentwicklung vor allem in Einfamilienhaus-Gebieten zu mobilisieren. Die in Vorprojekten erarbeiteten Methoden zur Bestimmung geeigneter Nachverdichtungspotenziale und Datengrundlagen zu Standortqualität und Energieeffizienz werden als Grundlage für Beratungen um die Themen Grün- und Freiraum sowie Mobilität erweitert. Die neuartige BONUS-Beratung wird in den Pilotstädten Feldkirch und Salzburg als urbanen Testräumen umgesetzt. Ein innovatives Betreibermodell soll die Übernahme des BONUS-Ansatzes für Gemeinden erleichtern.

Weitere Informationen:

<https://smartcities.at/projects/bonus-bestand-optimal-nutzen-umwelt-staerken/>

Projektleitung: Dr. Thomas Prinz, Research Studios Austria FG, Studio iSPACE,  
+43 (0) 662 908585-213,  
[thomas.prinz@researchstudio.at](mailto:thomas.prinz@researchstudio.at)

## BONSEI!

### Bestand Optimal Nutzen, Sanierung Energieeffizient Implementieren!

Ziel des Projektes BONSEI! (2017-18) war es, eine energetisch effiziente und sozial verträgliche Nachverdichtung in städtischen Wohngebäuden in Privateigentum zu fördern. Zugleich wurde eine methodische Grundlage für ressourceneffizientere Stadtregionen erstellt. Anhand eines innovativen Kriterienkataloges und technologischer Planungsgrundlagen fand eine integrative Betrachtung von geeigneten Nachverdichtungsmaßnahmen unter energetischen, architektonischen und siedlungsstrukturellen Aspekten statt. Darauf basierend wurden unter Berücksichtigung von Siedlungsdruck und praktischer Umsetzbarkeit geeignete Flächen und Gebäude bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse flossen in die Konzeption einer

integrativen Nachverdichtungsberatung ein, die als neutrale Erstberatung bei privaten Verdichtungsvorhaben dienen soll.

Weitere Informationen:

<https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/bonsei.php>

## www.sanierungsgalerie.at

Gute Beispiele liefern die besten Argumente für Umbau und Sanierung. Die Sanierungsgalerie des Energieinstitut Vorarlberg stellt gelungene Projekte vor, die inspirieren und zur Nachahmung ermutigen. Der Aufbau der Datenbank wurde im Rahmen des Interreg-Projekts GreenSan von der EU gefördert.

Projektleitung: DI Beate Haiden,  
Energieinstitut Vorarlberg,  
[beate.haiden@energieinstitut.at](mailto:beate.haiden@energieinstitut.at)

## Impressum

### Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber

Klima- und Energiefonds  
Leopold Ungar-Platz 2/142, 1190 Wien

### Autorin

Katharina Bäuerle  
[katharina.baeuerle@energieinstitut.at](mailto:katharina.baeuerle@energieinstitut.at)

Die Texte spiegeln die persönliche Meinung der Autorin wider.

### Redaktion & Lektorat

Mag.<sup>a</sup> Daniela Kain  
[daniela.kain@klimafonds.gv.at](mailto:daniela.kain@klimafonds.gv.at)

Wir sind bemüht, alle Texte geschlechtsneutral zu formulieren. Sämtliche geschlechtsspezifischen Ausdrücke sind beidergeschlechtlich zu verstehen.

### Grafische Bearbeitung

Mick Muth Grafik Design  
[www.mickmuth.at](http://www.mickmuth.at)

Diese Publikation wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds im Rahmen der Smart Cities Initiative gefördert.

Stand: Dezember 2022

### Bildmaterial

Titelbild: © studio 22  
Seite 2: © Grafik@MetamorpHouse, Mariette Beyeler  
Seite 3: © Karin Nussbaumer  
Seite 4: © Müller Wohnbau  
Seite 5: © Mario Lins  
Seite 6: © Karin Nussbaumer