

# Erst schauen, dann bauen

Die gute Nachricht für's Klima: Die Bauwut der vergangenen Jahrzehnte dürfte sich langsam ausgelebt haben. Heimische Ziviltechniker:innen plädieren dafür, bestehende Bauten als Chance zu sehen. Allerdings verlangt die Beurteilung von Bestandsbauten auch nach einer komplexeren Betrachtung.

Das Eigenheim im Grünen ist keine „gmahte Wies'n“ mehr. Und klimatechnisch ist das auch gut so. Wir stehen vor einem Paradigmenwechsel, was das Verhältnis von Neubauten und Bestandssanierungen im Wohnbau betrifft. Die beiden Ziviltechniker Gerhard Springer und Werner-Lorenz Kircher sehen das Bauen im Bestand als Chance. Mitsamt den komplexen Anforderungen, die nachhaltig durchdachtes Bauen mit sich bringt.

## Wie kann man einem Laien den Begriff „Bauen im Bestand“ erklären?

**GERHARD SPRINGER:** Das sind einerseits erhaltende oder wertsteigernde Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, also Sanierungen und Um- oder Zubauten. Andererseits aber auch die Weiterentwicklung von Stadtteilen, Quartieren oder Ortskernen. Wir wissen, dass bei Bodenversiegelung und Flächenverbrauch Österreich trauriger Spitzenreiter ist. Da braucht es dringend Rahmenbedingungen, die dazu beitragen, dass wir in bestehenden Strukturen, zum Beispiel in einer bestehenden Siedlung, Wohnraum schaffen, lebensfähige Quartiere entwickeln oder Ortskerne wieder lebendig werden lassen. Wesentlich dabei sind Sanierungsförderungen, die einerseits die Revitalisierung von erhaltenswerter Bausubstanz ermöglichen, und andererseits helfen, leistbaren Wohnraum in bestehenden Siedlungs-

strukturen zu schaffen.

**Trotz dieser Erkenntnis wirkt es momentan noch nicht so, als ob weniger Boden versiegelt werden würde. Ist das auf Klimaschutz ausgerichtete Umdenken bei Bauträgern und Politikern noch nicht angekommen?**

**WERNER KIRCHER:** Sowohl jeder Einzelne von uns als auch die Gesellschaft ändert eingelernte Verhaltensweisen nur schwer. Es wird viele Faktoren und einen offenen Diskurs benötigen, um rasch zukunftsfähige Entwicklungen anzustoßen. Die Ziviltechniker:innen Kärntens stehen daher zum Beispiel in regem Austausch mit der Wohnbauförderstelle des Landes und den Genossenschaften. Derzeit eruiert man, welche rechtlichen Voraussetzungen, welche Förderrichtlinien oder organisatorischen Strukturen verändert werden müssten, um der Modernisierung von Bestand größere Chancen zu ermöglichen.

**SPRINGER:** Ich habe den Eindruck, dass sich die Schwerpunkte bereits verschoben. Allein, wenn ich mir die Zahlen ansehe, die von der Wohnbauförderung veröffentlicht werden, haben wir im Moment pro Jahr steiermarkweit ca. 8000 Wohneinheiten, die über diverse Sanierungsförderungen unterstützt werden. Der geförderte Neubau bricht momentan ein, da sind wir derzeit bei unter 700 Wohneinheiten, Tendenz fallend. Das hat natürlich auch wirtschaftliche Gründe und ist eigentlich dra-

matisch. Gleichzeitig müssen wir aber versuchen, die Chancen zu ergreifen, die sich für einen stärkeren Fokus auf die Revitalisierung und Weiterentwicklung von Bestand ergeben.

**Nun ergibt Bauen im Bestand wohl nicht in jedem Fall Sinn. Gibt es da nicht auch Fälle, wo man sehr differenziert unterscheiden muss, wann und wo das sinnvoll ist, und wann nicht?**

**KIRCHER:** Jedes Gebäude ist wie ein Individuum - mit Eigenheiten und speziellen Eigenschaften. Deshalb erstellen wir derzeit einen offenen Kriterienkatalog, anhand dessen Bestandsbauten untersucht werden sollen. Neben den Fragen des Brandschutzes, der Statik, der Qualität der Baustoffe geht es bei Gebäuden auch um deren architektonische Qualität, der städtebaulichen Einbindung oder beispielsweise ganz pragmatisch, ob sich Wohneinheiten gut teilen oder zusammenlegen lassen.

**SPRINGER:** Bauen im Bestand, das Sanieren von bestehenden Objekten, ist deswegen ein komplizierteres Geschäft, weil es dabei immer einer Betrachtung im Einzelfall bedarf. Da geht es um statische Fragen, um alte Holzdecken oder Dachstühle. Darum, ob sich die bestehende Immobilie dafür eignet, was man mit ihr machen will. Sanieren funktioniert nicht immer. Das ist jedes Mal eine Arbeit am einzelnen Objekt, die ein Team von Fachleuten braucht. Daher ist die Rolle einer zielgerichteten Wohn-



**Gelungenes Beispiel für Bauen im Bestand: Das „Schloss am Stein“ im Ortszentrum von Fürstenfeld**  
OHNEWEIN, KK (2)

bauförderung auch so wichtig, ohne Förderung würden Sanierungen oft nicht umgesetzt werden können.

**KIRCHER:** Bisher lag ein wichtiger Fokus der Wohnbauförderung auf der energetischen Sanierung von Einzelobjekten oder von Gebäudeteilen. Gesamtheitlich betrachtet macht jedoch die umfassende Entwicklung eines Wohnquartiers mehr Sinn und wirkt nachhaltiger, wenn dieses zum Beispiel mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden ist, Nahversorger und Arbeitsräume vorhanden sind, die Bewohner sich mit ihrem Umfeld identifizieren.

**Haben Initiativen wie Ortsbildschutz und Landschaftserhaltung das Bauen im Bestand hierzulande merkbar verbessert?**

**KIRCHER:** Jede dieser Initiativen ist enorm wichtig, um den Wert einer unverbauten Landschaft oder eines homogenen Ortsbildes bewusst zu machen, vor Zerstörung

zu schützen. Wir müssen den Bestand als wertvolle Ressource betrachten und mit hohen Qualitätsansprüchen an diesem weiterbauen: Letztlich geht es darum, Zukunft zu gestalten.

**Altbauten zu sanieren wirkt komplizierter als Neubauten zu errichten. Nehmen die heimischen Ziviltechniker:innen diese Herausforderung an?**

**KIRCHER:** Ziviltechniker:innen sind maßgeblich auch Gestalter: als Raumplaner, Architekten, als Zivilingenieure für Bauwesen, als Statiker. Die verborgenen Chancen von Bestandsbauten zu entdecken er-

fordert Wissen, Engagement und Empathie und eine umfassende Zusammenschau, welche Ziviltechniker:innen in ihrer täglichen interdisziplinären Arbeit leisten.

**SPRINGER:** Das bedeutet für uns als Berufsstand natürlich auch die Notwendigkeit permanenter Weiterbildung angesichts sich ändernder Herausforderungen und Chancen. Bauen im Bestand ist nicht nur das Gebot der Stunde, sondern kann auch gesellschaftlichen, baukulturellen und wirtschaftlichen Mehrwert schaffen: mit fachlicher Expertise von der ersten Beratung bis zur Fertigstellung.



„Jedes Gebäude ist wie ein Individuum - mit Eigenheiten und speziellen Eigenschaften.“

**Arch. DI Werner-Lorenz Kircher**  
Arbeitsgruppe Wohnbau Kärnten



„Bauen im Bestand ist nicht nur das Gebot der Stunde, sondern kann auch Mehrwert schaffen.“

**Arch. DI Gerhard Springer**  
Vorsitzender Ausschuss Wohnbau Steiermark

## BEST-PRACTICE-BEISPIEL AUS DER STEIERMARK

**Schloss am Stein, Fürstenfeld**  
Wohnbaupreis 2020 in der Kategorie „Stärken von Ortskernen“  
Architekt Friedrich Ohnewein  
Fertigstellungstermin: Februar 2020

Das „Schloss am Stein“ war bis in die 1950er-Jahre Verarbeitungs-ort für den in der Umgebung von Fürstenfeld angebaute Tabak. Mit der umfassenden Sanierung des riesigen Gebäudekomplexes im Ortszentrum von Fürstenfeld sind die Aktivierung und Attraktivierung gelungen. Die Überdachung des Schlosshofes wurde entfernt und der Arkadengang freigelegt. Für die Öffentlichkeit wirksame Adaptierungsmaßnahmen an den Fassaden, sowohl für das Ärztezentrum im Erdgeschoß als auch für die 42 Wohnungen in den Obergeschoßen, wurden in Form von verglasten Erschließungsgängen und dezenten Balkonen sparsam vorgenommen. In den Nebengebäuden wurden weitere 80 Wohnungen untergebracht.

## SERVICE UND UNTERSTÜTZUNG

Die ZT Kammer unterstützt öffentliche und private Bauherr:innen und Auslober:innen gerne kostenlos bei der Wahl des besten Vergabeverfahrens sowie bei der Vorbereitung und Durchführung von Architekturwettbewerben.

**Kontakt und mehr Infos:** [www.ztkammer.at](http://www.ztkammer.at)