

- F2299:** **domicilium in monumentum - Systematische Eruierung der Potenziale für die Wohnraummobilisierung aus der Sanierung denkmalgeschützter und baukulturell bedeutender Gebäude in NÖ**
- Einreicher:** **Univ.-Prof. Dipl.-Arch.ETH Dr. Christian Hanus**, DI Manfred Sonnleithner, Prof. Helmut Flögl, Klaus Winiwarer; **Universität für Weiterbildung Krems**
- Kooperation:** Dr. Gerold Eßer; Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat für Niederösterreich  
Dir. Manfred Damberger; Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen NÖ
- Dauer:** **12 Monate**

### **Projektabstract**

Für die Schaffung von ausreichendem Wohnraum für den Anstieg der Bevölkerungszahl, aber auch der Wohnfläche pro Kopf, geht man häufig vom Neubau von Wohnhäusern aus. Dabei wird oft die Nutzung vorhandener Wohnraumpotenziale vernachlässigt. So sank in Österreich die Rate der geförderten Renovierungen 2020 auf nur noch 0,6 Prozent, obwohl die Österreichische Klima- und Energiestrategie das Ziel gesetzt hat, die jährliche Sanierungsrate auf durchschnittlich 2 Prozent bis 2030 anzuheben.

Das Ziel des vorliegende Projektvorschlags ist es, nutzbare Wohnraumpotenziale in denkmalgeschützten und baukulturell wertvollen Gebäuden in NÖ zu ermitteln, wie auch die anfallenden Sanierungskosten im Zuge deren Nutzungsaktivierung abzuschätzen.

Um trotz der großen Zahl infrage kommender Gebäude Ergebnisse mit ausreichender Exaktheit zu liefern, wird eine Methodik angewendet, die auf drei Säulen aufbaut:

1. Systematisierte Bestandserfassung – Erhebung verfügbarer Datenquellen und Erarbeitung einer effizienten Erhebungsmethodik.
2. Ermittlung der nutzbaren Wohnraumpotenziale – ausgehend von etwa 6000 (2 000 davon unter Denkmalschutz, 4 000 baukulturell bedeutsam) geeigneten Gebäuden. Exakte Detailbetrachtung von ca. 300 Objekten in 3 repräsentativen Bezirken (zB. Krems, Zwettl, Tulln) vor Ort betreffend Gebäudezustand, anfallende Sanierungsarbeiten und Wohnraumpotenzial.
3. Ermittlung der Sanierungskosten der 300 Objekte und Hochrechnung auf das gesamte Bundesland unter Berücksichtigung von Abweichungsfaktoren.

Die Arbeiten werden zeigen, welche Wohnraumpotenziale bei denkmalgeschützten und baukulturell wertvollen Gebäuden vorliegen. Sie ermitteln auch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und den dahinter stehenden finanziellen Aufwand, sowie die vorliegenden Hemmnisse und die Möglichkeiten ihrer Überwindung. Weiters wird auch betrachtet, welche Auswirkungen die Sanierung auf Energiebedarf und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Wohnbereichs in NÖ hätte.

Als Ergebnis des Projekts wird eine systematische Erfassung des Wohnraumpotenzials von erhaltenswerten Gebäuden in Niederösterreich vorliegen, die die Grundlagen für eine verstärkte Nutzung vorhandenen Wohnraums schafft. Diese Aktivierung derzeit ungenutzten Wohnraums trägt zur Erhaltung historischen Baubestands und zur Belebung von Ortszentren bei und verringert den Flächenverbrauch und die Zersiedlung durch Neubau. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt wieder gemeinsam mit der Kulturabteilung des Landes unter Berücksichtigung der fachlichen Zuständigkeit.