

# 27. Impulstag

## DER NÖ WOHNBAUFORSCHUNG

### WOHNBAU FÜR DIE ZUKUNFT

## 27. Impulstag der NÖ Wohnbauforschung

zum Thema

### Wohnbau für die Zukunft

„Wohnen in NÖ“ – Neubau, Sanierung und altersgerechtes Wohnen

Donnerstag, 07. November 2024

im Haus der HYPO NÖ

#### Programm:

##### Begrüßung

*Tom Bläumauer, Moderation*

##### Eröffnung

*Mag.<sup>a</sup> Christiane Teschl-Hofmeister, Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau,  
Vorsitzende des NÖ Wohnbauforschungsbeirats*

##### Aktuelle Schwerpunkte der Wohnbauforschung

*Doz. Dr. Andreas Windsperger, Institut für Industrielle Ökologie, Projektbegleitung der NÖ  
Wohnbauforschung*

#### Aktuelle Wohnbauforschungsprojekte

##### A/ Situation und Entwicklung des geförderten Wohnbaus

##### Entwicklung des geförderten Wohnbaus und der Sanierung in NÖ

*Dipl.Ing. Markus Winkler, Donauuniversität Krems*

##### B/ Wohnbausanierung – ein Erfordernis für die Zukunft

##### Erfolgreiche Sanierung erhaltenswerter Gebäude am Beispiel des Ibesich-Hauses in Horn

*Ing. Johannes Ott, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Kamptal GmbH*

*Arch. DI Reinhard Litschauer, ARCHITEKT LITSCHAUER ZT GmbH*

##### C/ Wohnen im Alter

##### Präferenzen der altersgerechten Wohn- und Lebensformen in NÖ

*Mag. Hannes Heissl, Institut für gesellschaftlichen Wandel*

#### Podiumsdiskussion mit Mitwirkung des Publikums über Mentimeter

*Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister mit ReferentInnen und Fach-ExpertInnen*

Wohnen ist ein wesentlicher Lebensbereich. Für die Zukunft stellt sich aber die Frage, „Wie und wo werden wir wohnen?“. Die hohe Flächeninanspruchnahme durch den Dauersiedlungsraum führt zu verstärkter Belastung der Umwelt, zum Verlust von wertvollen Böden und von Erholungsraum. Die Versiegelung der Böden mindert aber auch den Wasserrückhalt und ist mit ein Grund für zunehmende Überflutungen.

Dies und auch neue Anforderungen wie die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Finanzierung stellen neue Herausforderungen für den Wohnbau, der die notwendigen Wohnflächen zur Verfügung stellen muss, dar. Zukünftig werden für den Neubau die Nutzung von vorhandenem Bauland und möglichst flächensparende Bauweisen wesentlich sein. Aber auch der Revitalisierung und der Sanierung für eine nachfolgende Nutzung bestehender und erhaltenswerter Gebäude kommt steigende Bedeutung zu.



Durch den steigenden Anteil von älteren Menschen wird die Frage „Wie wollen wir im Alter wohnen?“ immer wichtiger. Antworten darauf bieten einerseits gemeinschaftliche Wohn- und Pflegeformen, aber auch die altersgerechte Adaptierung der Wohnung für einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden.

Durch die Veranstaltung führte Tom Bläumauer. Er wies auf die Impulse der Wohnbauforschungsprojekte zu den obigen Themen hin, die abschließend in einer Podiumsdiskussion mit LR<sup>in</sup> Christiane Teschl-Hofmeister und den Vortragenden unter Einbindung des Publikums mit „Mentimeter“ besprochen wurden.

Mag.<sup>a</sup> Christiane Teschl-Hofmeister, Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau eröffnete die Veranstaltung und betonte die Bedeutung der Wohnbauforschung für die Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Wohnbau. Die Impulstage bieten ihr Gelegenheit, sich in entspanntem Rahmen den Forschungsergebnissen und den Lösungsansätzen zu widmen und diese im Kreis der Fachexperten zu diskutieren. Schon in der Vergangenheit standen die Impulstage stets im Zeichen des Austauschs, der Weiterentwicklung und des Fortschritts. Der Wohnbau ist ihr ein großes Anliegen, um den Landsleuten leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auf die in den letzten Jahren aufgetretenen Probleme durch hohe Zinsen über die gestiegenen Bau-, Energie- und Rohstoffkosten bis zur KIM-Verordnung habe Niederösterreich mit einem neuen Wohnbauförderungsmodell reagiert, das geringgehaltene



Belastungen sowie eine bessere Planbarkeit für Mieter und Wohnbauträger bringen soll. Niederösterreich holt auch die Zweckzuschüsse des Bundes für die Errichtung und Sanierung von großvolumigen Wohnbauten zur Gänze ab und hat als erstes Bundesland bereits Ende Oktober die gesamten Fördergelder für das Jahr 2024 – vor allem für „Junges Wohnen“ und „Begleitetes Wohnen“ – den gemeinnützigen Wohnbauträgern zugesprochen. Für 2025 stehen ebenfalls bereits etliche Projekte in den Startlöchern, um die Umsetzung der „Wohnbaumilliarde des Bundes“ zügig fortführen zu können.

#### **Aktuelle Schwerpunkte der Wohnbauforschung:**

**Andreas Windsperger**, seit 2010 mit der Projektbegleitung der NÖ Wohnbauforschung beauftragt, brachte einen kurzen Überblick über die NÖ Wohnbauforschung als Förderschiene und die Entwicklung der geförderten Projekte der Themenschwerpunkte. Seit Beginn im Jahr 1991 wurden 242 Projekte genehmigt und als Projekt ausgeführt. Die Fördersumme liegt über 33 Jahre über 16 Mio. Euro. Nach vielen kleinen Projekten in den Anfangsjahren steigt in den letzten Jahren der Anteil größerer Projekte mit längerer Laufzeit. In den letzten zehn Jahren wurden etwa 6 Projekte jährlich gefördert. Durch die Projektbegleitung werden die Antragsteller von der Idee bis zum Abschluss unterstützt, wodurch die Erfolgsquote von Projektanträgen über 60 % liegt. Windsperger verweist auch auf die Projektdokumentation

(<https://www.noef.gv.at/noef/Wohnen-Leben/Projektdokumentation.html>), wo die laufenden und abgeschlossenen Projekte eingesehen werden können. Mit einer Auswahl laufender Projekte stellte er die aktuellen thematischen Schwerpunkte dar, die durchwegs im Zeichen „von den Grundlagen zur Umsetzung“ stehen und Erfolgsbeispiele und Leuchttürme mit einer großen Breitenwirkung für Niederösterreich bringen sollen.



Im ersten Fachvortrag stellte **Markus Winkler**, ausgebildeter Bauingenieur, seit 2012 an der Universität für Weiterbildung Krems und Leiter des Zentrums für Bauklimatik und Gebäudetechnik



die „Entwicklung des geförderten Wohnbaus und der Sanierung in Niederösterreich“ vor. Das Projekt ist ein Beitrag zur Qualitätssicherung und zur Umsetzung der Klimaresilienz des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich. Schwerpunkte des Beitrags lagen auf den aktuellen Entwicklungen der geförderten Wohnbauvorhaben im Neubau und der Sanierung und der gebäudetechnischen Ausstattung betreffend Bauweisen, Beheizung und dem Einsatz erneuerbarer Energieformen. Die Ergebnisse zeigen im Bereich des Neubaus bei den Einfamilienhäusern weitgehende Stabilität der geförderten Wohneinheiten trotz Rückgang der Baubewilligungen und einen Rückgang der geförderten Wohneinheiten im Geschoßwohnbau wie auch in den anderen Bundesländern. Ähnliche Trends liegen auch bei der geförderten Sanierung vor. Bei den Heizsystemen dominiert im Neubau beim Einfamilienhaus klar die Wärmepumpe, im Geschoßwohnbau liegt

die Biomasse-Fernwärme vorne, gefolgt von monovalenten Wärmepumpen-Systemen. Bei den geförderten Sanierungen erfolgt relativ selten ein Heizsystemtausch, hier wird teilweise das vorhandene System beibehalten oder auch auf bundesweite Förderungen zurückgegriffen. Abschließend wurden die absehbaren Veränderungen durch die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und die erwartete Umsetzung in den OIB-Richtlinien vorgestellt.



Ein Erfolgsbeispiel für die Sanierung erhaltenswerter Gebäude, die auch oft ein maßgebliches Identifizierungspotenzial für Gemeinden darstellen, wurde mit der „Sanierung des Ibesch-Hauses“ in Horn präsentiert. **Johannes Ott**, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Kamptal G.m.b.H. zuständig für Grundstücksakquisition, Projektentwicklung, Errichtung und Hausverwaltung stellte die Sichtweise des Bauträgers in diesem Fall vor. „Man darf nicht immer nur die finanziellen Aspekte in den Vordergrund stellen“, sondern auch ideelle Aspekte einbeziehen, war eine Kernaussage. Das Projekt bot der

Gesellschaft auch die Möglichkeit, sich als Partner für die Stadt zu etablieren und stellte die Gelegenheit dar, ein innerstädtisches Sanierungsprojekt in wirtschaftlich überschaubarer Größe mit regionalen Partnern umzusetzen. Nach Jahrzehnten des Leerstands in desolatem Zustand konnte das in der Mitte des 19. Jahrhunderts erbaute, ehemalige Gasthaus neben dem Horner Vereinshaus wieder mit Leben gefüllt werden. Es bietet nun Platz für 3 Ordinationen (Tierärztin, Gynäkologin und Zahnärztin) in Erd- und Obergeschoß, sowie für 4 Wohnungen in Ober- und Dachgeschoß, die einen fantastischen Ausblick auf die Stadtmauer und die Türme der Stadt bieten. Günstig für das Projekt war das Vorliegen von bereits erheblichen Vorleistungen wie die Projektaufbereitung durch Architekt Litschauer und von „Ankermietern“, die vom Architekten von der günstigen Lage und der Erfüllung der Anforderungen überzeugt werden konnten. Die wesentlichen Herausforderungen waren die Abschätzung der Mietkalkulation mit noch nicht abgesicherten Kosten und die Schaffung der PKW-Stellplätze in beengtem Umfeld und auch der verstärkte Einsatz von Eigenmitteln der Gesellschaft. Durch die Nutzung des Dachgeschoßes für Wohnungen, für die zwei Baubewilligungsverfahren notwendig waren, und die intensive Kenntnis des Wohnungsmarktes in Horn war die Umsetzung des Projekts möglich.

**Architekt Litschauer** zeigte mit eindrucksvollen Bildern und Bauplänen wie die Wandlung des früheren Gasthauses über die Bauruine zum neuen Juwel von Horn gelaufen ist. Die noch vorhandene historische Substanz wurde behutsam saniert und restauriert. Das Gebäude musste trockengelegt werden, die Fundamente unterfangen und mittels Fundamentplatte stabilisiert werden. Die Decken bedurften einer Verstärkung bzw. Auswechslung. Die historische Fassade wurde in Kalkputztechnik ergänzt und restauriert, und fügt sich nun farblich in die umgebenden Ringstraßenbauten ein. Ein gelungenes Sanierungsprojekt, das auch für andere Bauträger eine Motivation sein kann, sich auch ohne finanzielle Anreize dem Erhalt historischer Bausubstanz zu widmen.

**Hannes Heissl**, studierter Soziologe und spezialisiert auf Methoden der gesellschaftlichen Transformation sowie der sozialen und wirtschaftlichen Innovation, untersuchte die „Präferenzen der altersgerechten Wohn- und Lebensformender Bevölkerung von Niederösterreich“. Dabei wurden die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der Menschen in Niederösterreich in Bezug auf das Wohnen im Alter und die Möglichkeiten einer Unterstützung passender Wohnformen im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung erhoben. Hierbei geht es nicht um die Ablösung des Einfamilienhauses durch vorgegebene Wohnformen, sondern um eine partizipative Beteiligung der Betroffenen an ihrer künftigen Lebensgestaltung.

Die Ergebnisse beschreiben eine Auswahl umsetzbarer altersgerechter Wohnformen, die sowohl altershomogen als auch intergenerationell gestaltet sind. Die ausgewählten Optionen für





altersgerechtes Wohnen geben eine hinreichende Bandbreite für politische, rechtliche und kulturelle Angebote, die immer in einem langfristig gesicherten sozialen Rahmen umgesetzt werden können. Sein Beitrag wurde ergänzt durch Beispiele gemeinschaftlicher Wohnformen wie das Green-Care Projekt in Maria Roggendorf, einer Senioren-Wohngemeinschaft mit Tagesstätte für ältere Menschen und dem Projekt Zellerndorf, der Entwicklung des Pfarrhofs zu einem multifunktionalen Dorfhaus und einer Tagesstätte für ältere Menschen. Abschließend empfahl er rechtzeitiges und selbstbestimmtes Planen des Lebensabends in Eigenverantwortung, aber dabei gemeinschaftlich zu denken, denn soziale Einbindung ist wesentlich für ein zufriedenes Leben im Alter.

In der anschließenden Podiumsdiskussion mit LRin **Christiane Teschl-Hofmeister** den Referenten Markus Winkler, Johannes Ott, Reinhard Litschauer, Hannes Heissl und Manfred Damberger, Obmann der ARGE Wohnen Niederösterreich, wurden die nachfolgenden Fragen mit einer Mentimeter-Umfrage dem Publikum gestellt und nach dem gezeigten Ergebnis dann im Podium diskutiert.



**Frage:** Welche Zielrichtungen (Entwicklungen) wären für das Wohnen in Niederösterreich wichtig? (mit Word-Cloud)?

Die Antworten zeigten die Leistbarkeit in verschiedenen Formulierungen im Mittelpunkt der Meinungen. Nachhaltigkeit und Sanierung sowie Lebensqualität folgten dahinter. Damit werden auch aktuell die Kosten als wesentlichster Aspekt des Wohnens gesehen, auch wenn dies über den tatsächlichen Anteil an den Lebenskosten nicht immer zum Ausdruck kommt. Tatsächlich wird die Teuerung in diesem Bereich aber sehr stark wahrgenommen. Kostensparendes Bauen oder Sanieren, aber in guter Gebäudequalität, um nicht Kosten von der Investition zu den Betriebskosten zu verschieben, wird in Zukunft weiterhin wesentlich sein.

**Frage:** Wie können die notwendigen Wohnflächen mit wenig Flächenverbrauch zur Verfügung gestellt werden?

Antwortmöglichkeiten:

restriktivere Baulandwidmung – flächensparend Bauen – weniger Wohnfläche pro Kopf – verstärkte Sanierung – Altbestand erhalten – Bestandsbauten verdichten – Gemeinschafts-Wohnformen (mit Mehrfach-Nennung)

Die Diskussion brachte hier eine deutliche Präferenz auf den Erhalt von Bestand und dessen Sanierung, wobei allerdings auch auf maßvolle Flächennutzung hingewiesen wurde. In den letzten Jahren ist die Wohnfläche pro Kopf stark gestiegen, auch durch die Verringerung der Personenzahl pro Wohneinheit. Die steigenden Wohnkosten könnten hier eine Stabilisierung und auch eine Umkehr bewirken. Es wurde aber auch auf die Notwendigkeit des Neubaus hingewiesen, zumal die Bauträger maßgebliche Grundstücksreserven als Vorsorge für zukünftige Bautätigkeit besitzen. Flächensparende Bauformen und eine Vermeidung von Neuwidmungen werden aber jedenfalls vorrangig sein.

**Frage:** Welche Wohnformen wollen wir im Alter?

Antwortmöglichkeiten:

Verbleib in eigener Wohnung – Senioren/Pflegeheim – Begleitetes Wohnen - Mehrgenerationen-Wohnen – Senioren-WG - „Andere“ (mit Mehrfach-Nennung)

Hier zeigte die Umfrage den klaren Wunsch nach dem Verbleib in der eigenen Wohnung. Damit erhält auch die altersgerechte Sanierung von Eigenheimen, die auch eine Vorsorge gegen Verarmung im Alter durch hohe Mietkosten darstellen, erhöhte Bedeutung. Die Übersiedlung in ein Pflegeheim hatte die geringste Zustimmung, was zeigt, dass dieser Weg in Niederösterreich nur dann gegangen wird, wenn dies unbedingt notwendig ist. Wie die Beispiele aber zeigten, bieten gemeinschaftliche Wohnformen ein sehr gutes Umfeld für Betreuung und soziale Einbindung unter Erhalt der Individualität beim Wohnen. Ein frühzeitiges Beschäftigen mit den unterschiedlichen Konzepten, sowie eine weitere Förderung dieser, scheint angesichts des steigenden Durchschnittsalters der Bevölkerung jedenfalls geboten.

Nach der Podiumsdiskussion dankte Tom Bläumauer allen Diskutanten am Podium und für Fragen aus dem Publikum und leitete auf den persönlichen Austausch beim Buffet über.

Der diesjährige Impulstag konnte damit wieder wesentliche Beiträge zu aktuellen Themen mit den Projekten sowie der Diskussion der Ergebnisse leisten, die im Gebäude der HYPO Niederösterreich in angenehmer Atmosphäre stattfanden.

Fotos: © Daniela Matejschek