

Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau

Paul Schweizer (Forschungsprojekt)

Rosmarie Fuchshofer (Evaluation)

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

07/2009

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter <http://www.nachhaltigwirtschaften.at>
oder unter:

Projektfabrik Waldhör
Währingerstraße 121/3, 1180 Wien
Email: versand@projektfabrik

Modellregion BAU-LAND-GEWINN

Pongau

Gewinnung zusätzlicher Haushalte durch nachhaltige Sanierung und/oder
Weiterbau von 8 Einfamilienhäusern unter Einsatz integrierter Beratung,
Planung, Energiekonzeption und Finanzierung

Pilot Project GAINING BUILDING LAND in the Pongau

Gaining extra space for additional households through sustainable renovation
and/or extension of 8 detached houses by integrating consulting, planning,
energy efficiency concepts and financing.

Projektleiter:

Paul Schweizer

(Paul Schweizer Architekt)

Mitarbeit:

Thomas Pletzer, Kerstin Sitte (Paul Schweizer Architekt)

Rosmarie Fuchshofer (StadtLandBerg)

Dimitris Stefanoudakis (Dipl. Ing. Dimitris Stefanoudakis)

Salzburg, 30. 7. 2009

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie Haus der Zukunft intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Kurzfassung deutsch

PROJEKTRELEVANZ

In Österreich gibt es ca. 400.000 Einfamilienhäuser (EFH), die bezüglich Energieverbrauch und veränderten Haushaltsformen erneuerungsbedürftig sind. Das HdZ-Demonstrationsvorhaben setzte die Erkenntnisse der HdZ-Grundlagenstudie „BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung“ aus dem Jahre 2003 um. Im Bundesland Salzburg wurden in drei bestehenden EFH-Siedlungsgebieten erhebliche Siedlungsreserven – interne wie externe – erfasst sowie die Möglichkeiten ihrer Mobilisierung nachgewiesen. In der Gemeinde Altenmarkt, die eine Beispielgemeinde im HdZ-Forschungsprojekt darstellt, zeigt sich die Relevanz der internen Wohnraumreserven von EFH in besonderem Ausmaß. Bedingt durch den sozialen und wirtschaftlichen Strukturwandel der ganzen Region erfolgt eine sukzessive Aufgabe der privaten Fremdenzimmervermietung mit der Folge von Leerständen in großen EFH.

PROJEKTZIELE UND UMSETZUNG

Ziel des Demonstrationsvorhabens „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“ war die nachhaltige Sanierung und/oder Erweiterung von 8 Einfamilienhäusern (EFH) mit dem Zweck der Gewinnung von zusätzlichen Haushalten im Bestand. Angestrebt wurden der Niedrigenergiestandard im Bestand sowie der Passivhausstandard bei externen Zu- und Anbauten. Mit den Demonstrationsvorhaben wurde intensiv auf die demografischen Änderungen innerhalb der EFH-Bestände eingegangen. Wichtig bei der Umsetzung des Projektes war, die Hemmnisse in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht bei solchen Bauvorhaben zu finden. Das Land Salzburg ließ das Projekt in Hinblick auf eventuelle Anpassungen in der Wohnbauförderung evaluieren. Die Evaluation ist Bestandteil des Endberichtes.

ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die meisten Eigentümer – bei 3 Projekten umgesetzt – nutzten die zusätzlichen Haushalte für eigene Familienmitglieder (Mehrgenerationenwohnen). In zwei Fällen gibt es die Schaffung eines Arbeitsplatzes. Bei den Zubauten wurde Niedrigenergiestandard erreicht. Grundsätzlich wäre Niedrigenergiestandard bei allen Bestandsobjekten möglich gewesen, aufgrund der Qualität der schon erfolgten Eingriffe, dem Beharren der Gründergeneration und der notwendigen Investitionssummen wurde diese nur teilweise umgesetzt. Grundsätzlich hielten sich die Bauherren an die Ratschläge der Projektanten, bauphysikalisch gleichwertige Teile einzubauen was auch die Notwendigkeit der Beratung bestätigte. Auf Grund ihrer Verschiedenheit und Inkompatibilität mit einem Contractingmodell waren die klassischen Förderungen wie Neubauförderung und Sanierung in Kombination schwer anzuwenden. Das Land Salzburg hat auf diese Situation reagiert und die Förderhöhen für umfassende Sanierungsmassnahmen massiv heraufgesetzt. Gleichzeitig werden die Laufzeiten flexibel gehandhabt. An der Problematik der Förderung der Nachverdichtungsflächen wird gearbeitet. Für weitere Vorhaben ist es notwendig die Bedarfslagen der Anspruchsgruppen (demografische Entwicklung) in der Wohnbauförderung zu berücksichtigen. Begriffsdefinitionen und eine nationale Labelbildung – z. B. Erfolgslabel Minergie Standard Schweiz – bezüglich Distribution hochwertiger energetischer Standards ist anzustreben. Eine Standardisierung der Lösungen und Vorgehensweisen – Netzwerkbildung, Ausbildung und Beratung – wäre von Vorteil.

Kurzfassung englisch

PROJECT RELEVANCE

In Austria, an estimated number of 400,000 detached houses are in need of renovation as regards energy consumption and adjustment to the changes in household forms. The pilot project conducted under Building for Tomorrow (*HdZ*) aims at implementing the insights gained from the basic research on “Gaining Building Land without Expansion”, conducted under HdZ in 2003. In the *Land* of Salzburg, three residential areas with a housing stock of single family homes were selected after recording their internal and external reserves as well as scrutinising the opportunities of mobilisation. In the municipality of Altenmarkt, one of the investigation areas mentioned above, the relevance of internal living-space reserves has proved most evident. As a result of changes in the social and economic structures of the whole region, private lodging has gradually been given up, which has resulted in lots of vacancies in large detached houses.

PROJECT GOALS AND IMPLEMENTATION

Based on the results of “Gaining Building Land without Expansion”, conducted under HdZ, the pilot project “Gaining Building Land in the Pongau” focuses on renovating 8 detached houses in a sustainable way and/or extending them to gain extra space for additional households in the existing properties. The existing structures shall be adapted to meet the standards for low energy consumption, whereas the external extensions shall be designed according to passive house standard. The demonstrative project intensively responded to the demographic changes within the stock of detached houses. During the implementation of the project it was important to figure out the economic and social restraints. The *Land* of Salzburg evaluated the project in regard to the potential adaptations within the subsidies. The Evaluation is part of the final report.

PROGRESS REPORT

Most owners – as realised in 3 projects – took advantage of additional households for their own family members (multi-generations living). In two cases working space was produced. Low energy consumption was put into practice for external extensions. Because of the quality of the edificial modifications, the owner’s insistence and the required amount to be invested the goal to energetically improve the existing structures as well was only carried out partially. However, basically the owners stuck on the project team’s advice to use structural physical equivalent elements which eventually verified the necessity of consulting. Due to the dissimulation and non-compatibility with the existing ‘Contracting-model’ the classical advancements like subsidies for new development and renovation were hardly adaptive in combination. The *Land* of Salzburg was responsive to this situation and therefore raised the level of grants for comprehensive redevelopment measures as well as administer their runtimes flexibly at the same time. On the problem of subsidies for redensification is worked on. For further projects it is necessary to consider the demands of the target group (demographic change) within the housing subsidies. Concerning the distribution of high energetic standards terminology and a national label-creation – like ‘Minergy Standard’ in Switzerland – shall be aimed for. A standardisation of solutions and procedures – setting up networks, training and consultancy – would be beneficial.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung deutsch	6
Kurzfassung englisch	7
Projektteil A – Forschungsprojekt	11
1. Projektabriss	12
1.1 Ausgangssituation/Motivation	12
1.2 Inhalte und Zielsetzung	12
1.3 Methodische Vorgehensweise	13
1.4 Ergebnisse und Schlussfolgerungen	14
1.5 Ausblick	15
2. Einleitung	16
2.1 Allgemeine Einführung in die Thematik	16
2.1.1 Wohnraum-Reserven in den Bestandsstrukturen Nutzen	18
2.1.2 Gesellschaftlicher Strukturwandel und Einfamilienhaus	19
2.1.3 Wohnflächenverbrauch	19
2.1.4 Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung	20
2.1.5 Neue Familienmodelle und Prinzip der Wahlfreiheit	20
2.1.6 Arbeiten und Wohnen	21
2.2 Beschreibung der Vorarbeiten zum Thema	22
2.2.1 Inhalt und Umfang des Forschungsprojektes „Baulandgewinn ohne Erweiterung“	22
2.2.2 „Leitfaden“ für Gemeindeprojekte	23
2.2.3 Erhebung und Berechnung der Potenziale	23
2.2.4 Bewertung der quantitativen und qualitativen Reserven	24
2.2.5 Schlussfolgerungen Forschungsprojekt „Baulandgewinn ohne Erweiterung“	27
3. Ziele des Projektes	29
4. Inhalte und Ergebnisse des Projektes	32
4.1 Verwendete Methoden und Daten	32
4.2 Innovationsgehalt des Projektes	34
4.3 Ergebnisse des Projektes	35
4.3.1 Beschreibung der Demonstrationsvorhaben	35
4.3.2 Lage der Objekte/Problembeschreibung	36
4.3.3 Energetische Kennwerte der geplanten Demonstrationsvorhaben	39
4.3.4 Resultat der Bestandsaufnahmen und umgesetzte Maßnahmen	40
4.3.5 Material und Konstruktionswahl	40

4.3.6	Lösungen Wohnraumerweiterungen	41
4.3.7	Lösungen Haustechnik/Energie	41
4.3.8	Vorgehensweise bei Zielkonflikten/Rückkoppelung mit den Eigentümern	42
4.3.9	Abklärung eines Contractingmodels	43
4.3.10	Abklärungen Finanzierung über Förderung	44
4.3.11	Problematik der bestehenden Förderungen	44
4.3.12	Verbesserungen in der Fördersparte "andere Sanierungsmaßnahmen"	47
4.3.13	Befristete Sonderaktion „Sanierungsinitiative“	48
4.3.14	Bauphysikalische Bewertung der getroffenen Maßnahmen	50
4.3.15	Zusammenfassung der Resultate	53
5.	Detailangaben in Bezug auf die Ziele der Programmlinie	70
5.1	Beitrag zum Gesamtziel der Programmlinie	70
5.2	Einbeziehung der Zielgruppen	71
5.3	Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen	72
5.3.1	Auswertung „Best Practices Studie Diffusionsdynamik energieeffizienter Bauten“	72
5.3.2	Empfehlungen für weitere Vorhaben	74
	Projektteil B – Evaluation	77
	Literaturverzeichnis/Internetquellen/Bildnachweis	118
Anhänge		
Anhang 1	Broschüre mit den geplanten/umgesetzten Projekten	
Anhang 2	Bogen Bestandsaufnahme	
Anhang 3	differenzierte Kostendarstellung (Beispiele: Haus Taube/Czech)	
Anhang 4	Beilagen Förderung Land Salzburg: Bauernhäuser und Austragswohnungen Umfassende Sanierung Andere Sanierungsmassnahmen neu „befristete Sonderaktion“ Zuschlagpunktemodell	
Anhang 5	Interviewleitfaden Evaluation	

Projektteil A

Forschungsprojekt

1. Projektabriss

1.1 Ausgangssituation/Motivation

Die oft erheblichen Umnutzungs- und auch (Nach-)Verdichtungspotenziale in bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten werden meist nicht wirklich erkannt und entwickelt. Wie Studien bestätigen ist es aber ökologisch wertvoll und Gewinn bringend die (Um-)Nutzung und Adaptierung dieser bestehenden Raumressourcen anstelle neuer Erschließungen voranzutreiben. In Österreich sind ca. 400.000 EFH (Einfamilienhäuser) betroffen, die bezüglich Energieverbrauch und veränderten Haushaltsformen erneuerungsbedürftig sind. Dabei handelt es sich zur Hauptsache um Häuser in Siedlungsgebieten der 50er bis 70er Jahre.

Das HdZ-Demonstrationsvorhaben setzte die Erkenntnisse der HdZ-Grundlagenstudie „BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung“ aus dem Jahre 2003 um. In drei bestehenden EFH-Siedlungsgebieten im Bundesland Salzburg wurden erhebliche Siedlungsreserven – interne wie externe – erfasst sowie die Möglichkeiten ihrer Mobilisierung nachgewiesen. Durch die Auswahl von Gemeinden unterschiedlicher topografischer Situationen wie Rahmenbedingungen sind die Ergebnisse auf verschiedene Siedlungsgebiete übertragbar. Hemmnisse – wie die nicht absehbaren planerischen Maßnahmen und die sich dadurch ergebenden finanziellen Folgen – verhindern häufig nachhaltige Vorhaben.

Die Auswahl des Bezirkes Pongau als Modellregion liegt folgende Erkenntnis zu Grunde: In der Gemeinde Altenmarkt, die eine Beispielgemeinde im HdZ-Forschungsprojekt darstellte, zeigt sich die Relevanz der internen Wohnraumreserven von EFH in besonderem Ausmaß. In Folge eines sozialen und wirtschaftlichen Strukturwandels in der ganzen Region erfolgt schon seit Jahren die Aufgabe der privaten Fremdenzimmervermietung mit der Folge von Leerständen in großen EFH. Deshalb sind die Gemeindevertreter an einer nachhaltigen Mobilisierung dieser Wohnraumreserven zur Befriedigung der geänderten Wohnungsnachfrage äußerst interessiert.

Gesellschaftliche Entwicklungen, wie die Überalterung, die Zunahme der Single-Haushalte, neue Partnerschafts- und Arbeitsmodelle und auch die neue Attraktivität der Stadt für viele Menschen lassen zukünftig Verwertungsprobleme für diese Objekte auch in anderen Regionen vermuten. Die hohe Zahl an erneuerungsbedürftigen EFH in Österreich lässt ein großes Potenzial für die Verwertung der Resultate erwarten. Für die beteiligten Gemeinden bedeutet die optimierte Nutzung der schon bebauten Grundstücke eine Minimierung der Infrastrukturkosten. Gleichzeitig wird der haushälterische Umgang mit Grund und Boden gefördert.

1.2 Inhalte und Zielsetzung

Die nachhaltige Sanierung und/oder Erweiterung von 8 EFH mit dem Zweck der Gewinnung von zusätzlichen Haushalten im Bestand war Ziel des Demonstrationsvorhabens „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“. Dabei wurden die Ergebnisse des „HdZ“ Grundlagenforschungsprojekts „BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung“ versuchsweise in Demonstrationsvorhaben

umgesetzt. Die beispielhafte Aktivierung der vorhandenen Reserven wurde angestrebt. Niedrigenergiestandard im Bestand sowie der Passivhausstandard bei externen Zu- und Anbauten war ein weiteres Ziel des Projektes.

Im Hinblick auf die räumliche Optimierung der EFH wurde vor dem Hintergrund der Bewältigung des sozio-demografischen Wandels ebenfalls auf den Erhebungen und Planungsszenarios des HdZ-Grundlagenforschungsprojektes aufgebaut. Die Demonstrationsprojekte realisierten die von den beteiligten Bauträgern/Bauherren wie schon im Grundlagenprojekt „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ evaluierten Wünsche Mehrgenerationen-Wohnen, (betreubares) Wohnen, Wohnen & Arbeiten sowie Vermietungen. Mit den 8 Demonstrationsvorhaben wurde somit intensiv auf die geänderten Haushaltsformen bzw. Wohnbedürfnisse und die Adaptierung der EFH-Bestände für diese Veränderungen eingegangen. Die Wohnbauförderung Salzburg wollte in Folge die Wohnbauförderung für diese Bauvorhaben optimieren und ließ darum die Demonstrationsvorhaben evaluieren.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Entwicklung einer Vorgangsweise zur Erlangung optimaler Lösungen unter Anwendung von marktwirtschaftlichen Instrumenten ist ebenso wie die nach geschaltete Bewertung von Aufwand und Nutzen Teil der Projektarbeit. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in ein gestalterisch hochwertiges Konzept integriert.

Das Projekt umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme, Vorbereitung
- Beratung und Planung
- Finanzierungsmodell für die Bauvorhaben
- Bewertung der Zwischenresultate
- Begleitung Werkplanung, Ausschreibung und Ausführung
- Dokumentation und Bericht

Die energetische Bewertung der Objekte wurde mittels des Zuschlagspunktemodells der Wohnbauförderung des Landes Salzburg umgesetzt. Für sanierte Bestandsobjekte wurde versuchsweise – gemäß Fördersystem auf der 10-stufigen Skala – die Förderklasse 8 (LEK-Wert <20 bis 19) zu realisieren. Für die Neubauteile wurde die höchste Kategorie die Förderklasse 10 (LEK-Wert <18) angestrebt.

Mittels eines Aufnahmebogens (siehe Anhang) wurden wesentliche Aufbauten wie Dach, Wände, Fenster und Haustechnik sowie deren Zustand beschrieben. Wesentlichen Umbau- und Erweiterungsschritte wurden ebenfalls aufgenommen. In einem weiteren Gespräch wurden die familiäre und persönliche Ausgangssituation und Struktur dokumentiert. In Folge wurde ein Bauphysiker herangezogen. Parallel entstanden die ersten Entwürfe die präsentiert und korrigiert

wurden. Die Investitionshöhen für die Vorhaben wurde berechnet und die Finanzierungsmöglichkeiten ausgelotet.

1.4 Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Bestandserhebung zeigte, dass ein Großteil der Objekte schon mehrfach umgebaut, erweitert und saniert worden waren. Partiiell hatten bereits Maßnahmen zur Verbesserung des Energieverbrauchs stattgefunden. Gerade an Punkten, wo hochwertige neue Aufbauten mit alten Bauteilen zusammenstießen, führte dies zu bautechnischen Problemen. Bei den geplanten Zu- und Neubauten konnte die Hülle im Sinne des Projektes energetisch optimiert werden. Die dabei entstandenen zusätzlichen Haushalte – bei 3 Projekten umgesetzt – nutzen eigene Familienmitglieder (Mehrgenerationenwohnen). In zwei Fällen entstanden Arbeitsplätze. Niedrigenergiestandard wäre bei allen Bestandsobjekten möglich gewesen. Wegen der schon erfolgten Eingriffe, der emotionalen Verbundenheit der Gründergeneration und der Höhe der notwendigen Investitionen fanden nur Teilumsetzungen statt. Wichtig ist die Feststellung, dass sich die Bauherren an die Vorgaben der Projektanten hielten, bauphysikalisch gleichwertige Aufbauten vorzusehen oder – wo notwendig – zu ergänzen.

Die Möglichkeit der Poolbildung, aber auch des Contracting scheiterte bei den Projekten aufgrund der individuell baulichen Zustände der Demonstrationsobjekte. Grundvoraussetzung für eine Poolbildung wäre der gleichwertige Zustand aller Gebäude wie Gebäudeteile gewesen. Generell war die Frage der Tiefe des Eingriffe gerade bei den Bestandsbauten problematisch, da über die Jahre punktuell immer wieder Eingriffe erfolgt waren. Für die EigentümerInnen stellte auch die Höhe der Investitionen für eine gesamtheitliche Sanierung eine große Hürde dar. Ein weiteres Hindernis für Contracting war die Problematik der Vernetzung mit der Wohnbauförderung. Das vorhandene differenzierte Ökopunktesystem (siehe Anhang 4 Zuschlagpunktemodell) wird als einfacher zu bewältigen eingestuft.

Ein weiteres Problem der Wohnbauförderung des Landes Salzburg war, dass kein eigenes Fördermodell für das Vorhaben vorhanden war. Die notwendige Kombination von Neubau- und Sanierungsförderung ist sehr komplex, da für den Zugang andere persönliche Voraussetzungen gelten. Keiner der beteiligten EigentümerInnen war in der Lage diese verschiedenen Zugänge zu akzeptieren. Zeitlich war der Rahmen zu knapp, ein eigenes Fördermodell zu entwickeln.

Das Fördermodell „andere Sanierungsmaßnahmen“ wurde zwischenzeitlich novelliert, die Finanzierungshöhe wesentlich erhöht und der Zugang bezüglich der persönlichen Voraussetzungen vereinfacht. Gleichzeitig gibt es eine befristete Aktion mit einem zinslosen Darlehen. Bei beiden Modellen ist die Laufzeit flexibel wählbar. Es wird eine erhöhte Förderung ausgeschüttet, wenn gleichzeitig mehrere und ökologisch sinnvolle Maßnahmen stattfinden. Damit fließen Forderungen ein, die schon vorgängig von Projektanten erhoben wurden. Die Erweiterungsflächen müssen nach wie vor über eine Neubauförderung saniert werden.

Die Finanzierung der umgesetzten Maßnahmen erfolgte durch die EigentümerInnen. Die Planungen und Ratschläge der ExpertInnen wurden zum großen Teil befolgt.

1.5 Ausblick

Integration der Planungs- und Handlungsebenen:

Die Annahme, dass mittels einer Integration von Einzellösungen und der Partizipation von EigentümerInnen eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung initiiert werden könnte, lässt sich aus den vorliegenden Ergebnissen nicht bestätigen. Die Integration von optimalen Einzellösungen in eine geplante Siedlungsentwicklung sollte von öffentlicher Seite angestrebt und entsprechende Instrumente weiter entwickelt werden. Diese Aufgabe ist auf Ebene der EigenheimbesitzerInnen, PlanerInnen und kommunale EntscheidungsträgerInnen nicht zu lösen, da es an geeigneten Schnittstellen und Methoden fehlt. Zu deren Entwicklung bedarf es eines weiteren Entwicklungsprozesses, zu dem dieses Projekt beitragen kann.

Beratungscheck:

Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Ausbau der Wohnberatung (Stichwort Beratungscheck) und der Wohnbauförderung als Lenkungsinstrumente für gewünschte, sozialverträgliche, sozioökonomisch und ökologisch sinnvolle Interventionen zu. Eine Professionalisierung der Vorgangsweise kann partikuläre, nicht optimale Anlassplanungen in Eigenregie einschränken.

Anpassung der Wohnbauförderung an demographische Veränderungen:

Der Anspruch auf Wohnbauförderung im EFH-Bereich ist an die Eigentumsverhältnisse, die Eigennutzung und den Hauptwohnsitz gebunden, was der Lebensrealität und (bei langen Laufzeiten) den zunehmend veränderlichen und flexiblen Erwerbs- und Wohnsitzbiografien der Betroffenen widerspricht. Bei Sanierungsvorhaben mit Erweiterungsflächen verlangt die Wohnbauförderung darum die Nutzung durch den Förderwerber selbst. Bei Errichtung von Alterssitz-zen, Einliegerwohnungen (auch vermietet) oder anderen geeigneten Zubauten zu bestehenden Wohnobjekten für Senioren sollte die Aufhebung der Altersgrenze für die Errichtung von zusätzlicher Wohnfläche (Neubauförderung) für Personen über 40 angedacht werden. Die Förderung von intergenerativen, innerfamiliären oder auch im Kontext anderer sozialer Bezugsmodelle realisierbaren Wohnmodellen liegt im besonderen Interesse der Gemeinden und der öffentlichen Hand.

Weiterführende Maßnahmen:

- Weiterführung und Bildungsmaßnahmen des begonnenen Diskurses auf breiter Ebene
- Entwicklung adäquater Wohn- und Planungskonzepte mit PraktikerInnen, Standardisierung der Lösungen und Vorgehenweisen (Labelbildung und Begriffsdefinitionen für das Produkt)
- Öffentliche Meinungsbildung und nationale Anstrengungen; Anpassung, Aktualisierung und Intensivierung der vernetzten Beratung auf allen Ebenen
- Stärkeres Augenmerk auf sozio-ökologische und sozialplanerische Belange in der WBF
- Neudefinition der Bedarfslagen und Anspruchsgruppen (demografische Entwicklung!)
- Legistische und sozialpolitische Willensbildung; Forcierung der Integration von Bauen und Raumplanung.

2. Einleitung

2.1 Allgemeine Einführung in die Thematik

Bauen und seine Ausdrucksformen waren schon immer ein Spiegel ihrer Zeit, der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten wie auch ein Brennpunkt der gesellschaftlichen und politischen Machtverhältnisse. In der Art des Bauens hat eine Gesellschaft sich immer sichtbar ausgedrückt. Diese Tatsache gilt auch für die Entstehung der großen Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete an den Rändern der Städte und Gemeinden und für deren Weiterentwicklung. Da Raumentwicklung immer Ausdruck gesellschaftlicher Prozesse und Bedürfnisse von Einzelnen ist und war, ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Abwägung der privaten wie öffentlichen Interessen, wenn konkret Veränderungen und Maßnahmen beabsichtigt sind.

Die mit dem Typus Einfamilienhaus (EFH) eng verbundenen Probleme, wie die Zersiedelung der Landschaft, der enorme Flächenverbrauch und das wachsende Verkehrsaufkommen sind erfasst und dargestellt. Darüber ist schon viel geforscht und noch mehr geschrieben worden. Dass dieser Traum vom eigenen Haus nicht nur raumplanerisch problematisch ist und dem Ziel der Reduktion von Boden- und Landschaftsverbrauch widerspricht, sondern für die Gemeinden bezüglich der Infrastrukturkosten auch die teuerste Variante darstellt, ist leider ebenfalls Tatsache.

Noch heute werden in großer Anzahl neue Einfamilienhäuser errichtet und der Abschied von dieser Wohnform ist nicht in Sicht. Eine große Mehrheit der ÖsterreicherInnen wünscht sich immer noch das eigene Haus mit Garten in Form des klassischen, freistehenden Einfamilienhauses. Diesem Ideal steht jedoch der demografische und soziale Strukturwandel entgegen, der bereits vielfach geänderte Wohnformen mit sich bringt und auch bedingt.

Die Kritik am Phänomen Einfamilienhaus und seinen Auswirkungen auf den Lebensraum ist jedoch nicht Gegenstand dieses Projektes. Es wird davon ausgegangen, dass diese Siedlungsgebiete zunächst einmal eine baulich-räumliche Realität darstellen und bleiben werden.

Wie die Studie „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ dokumentiert hat, gibt es in vielen bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten in Österreich der 50er- bis 80er-Jahre aufgrund der geringen Baudichten erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale, die oft nicht wirklich erkannt und entwickelt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Siedlungsgebiete mit zum Teil bereits erneuerungsbedürftigen Bestandsbauten der Nachkriegs- und Wirtschaftswunder-Zeit. Die infrastrukturellen Folgekosten der bisherigen Siedlungsentwicklung sowie der gesellschaftliche Strukturwandel mit seinen geänderten Haushaltsformen veranlassen viele Gemeinden, selbst aktiv zu werden. In den Mittelpunkt rückt somit die Umnutzung und Adaptierung bestehender Grundstücks- bzw. Raumreserven im Sinne von Innenentwicklung anstelle neuer Erschließungen, was auch ökologisch wertvoll und gewinnbringend im Sinne von Nachhaltigkeit wäre. Gefragt wird daher, inwieweit dieser Bestand an Einfamilienhäusern Reserven aufweist, die durch Ausbauen, Ergänzung und Erweiterung zukunftssträchtige Alternativen

zum immer neuen Einfamilienhaus auf frischem Bauland darstellen könnten. Die Veränderung bzw. Weiterentwicklung des Typs Einfamilienhaus in Richtung Verdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung am bestehenden Grundstück wird durch den aktuellen gesellschaftlichen Strukturwandel zusätzlich unterstützt.

Insbesondere der quantitativ große Bestand an vor allem in den 50er- bis 70er-Jahren erstellten Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken, die auch zur Zersiedelung am meisten beigetragen haben, steht heute vor einem größeren Strukturwandel und weist Erneuerungs- bzw. Umbaubedarf auf. Ein gewichtiges Thema stellt dabei die künftige Nutzung dar, da die Errichter- generation inzwischen im Rentenalter ist.

Gerade die Bearbeitung einer Siedlung im Pongau innerhalb des Forschungsprojektes „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ verdeutlichte aufgrund der Tatsache der sehr großen Häuser durch die bisherige Fremdenzimmervermietung und deren Aufgabe die Relevanz und Bedeutung von internen nicht sichtbaren Reserven. Die Möglichkeit der optimierten Nutzung innerhalb des Gebäudebestands durch einfache Umstrukturierung wie z. B. ein zusätzlicher Hauseingang ohne weitergehende Baumaßnahmen erwiesen sich als wesentlich umfangreicher als ursprünglich erwartet. Auch in den anderen untersuchten Siedlungen zeigte sich die Bedeutung der internen Reserven.

Die Tatsache des demografischen Strukturwandels innerhalb der untersuchten Siedlung im Pongau veranlasste die Projektanten zu einer Fortsetzung des Vorhabens in Form von 8 Demonstrationsvorhabens. Die Aufgabe der Fremdenzimmervermietung verstärkte die Absicht ein solches Vorhaben anzugehen. Das Interesse der Untersuchungsgemeinde und der EigentümerInnen war auch gegeben. Im Folgenden sind als Einführung zum Verständnis allgemeine Anmerkungen zur Thematik und zum gesellschaftspolitischen Strukturwandel dargestellt.



Grafik: Lage Modellgemeinde

2.1.1 Wohnraum-Reserven in den Bestandsstrukturen Nutzen

Die Idee „nachhaltig wirtschaften“ bedeutet in erster Linie die Eindämmung des Ressourcenverbrauchs bei Grund und Boden und die intelligente wie effiziente Weiterentwicklung des Bestands. Die Alternative zu Siedlungsbrei und Flächenfraß ist daher die verstärkte Nutzung der Wohnraum-Potenziale und Entwicklungsreserven bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere auch der Einfamilienhaus-Siedlungen. Sollen also nicht weitere Grünflächen verbaut werden, rücken die umfangreichen Bestände an Einfamilienhäusern mit ihren Möglichkeiten der (Um-)Nutzung und Adaptierung von Grundstücks- bzw. Raumreserven in den Mittelpunkt. Insbesondere die quantitativ großen Bestände an vor allem in den 50er- bis 80er-Jahren erstellten Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken, bieten sich diesbezüglich an, da diese inzwischen ohnehin einen umfassenden Erneuerungs- bzw. Umbaubedarf aufweisen. Durch den besonderen Status des Einfamilienhauses, d. h. der Verfügungsgewalt des Eigentümers unterliegend, war dem öffentlichen Diskurs eine Auseinandersetzung mit diesem Thema bislang verschlossen.

Die Modernisierung und Weiterentwicklung der Einfamilienhaus-Wohngebiete ist jedoch aus vielen Gründen notwendig und steht auch praktisch an. In der aktuellen Städtebau- und Planungsliteratur werden Nachverdichtungsszenarien von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten als eine spezielle Form der Urbanisierung am Beginn des 21. Jahrhunderts bewertet und als eine Ressourcen schonende Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese angesehen. „Innenentwicklung“ oder Weiterentwicklung statt neuer Baulanderschließung heißt also das „Nachhaltigkeitsgebot“ auch für das freistehende Einfamilienhaus.

Die Forschungsaufgabe im Projekt „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ (gefördert von BMVIT und Land Salzburg) bestand daher im wesentlichen darin, die (Nach-)Verdichtungs- und Weiterentwicklungspotenziale von Bestandsstrukturen erneuerungsbedürftiger Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete am Beispiel repräsentativ ausgewählter Gemeinden aufzuzeigen und damit den Nachweis des Handlungsbedarfs zu erbringen. Es sollte ferner nachgewiesen werden, dass die vorgestellten Lösungen tatsächlich Raum für neue Haushalte bzw. Eigenheime schaffen und damit eine vollwertige Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese darstellen können.

Koordinierte Maßnahmen zur Analyse und Nutzung vorhandener Flächen- und Raumreserven bestehender Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete können für sehr viele Gemeinden eine in die Zukunft gerichtete, langfristige Strategie zur Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme mit hohem Wirkungsgrad darstellen. Die Gemeinden können damit beispielhaft zeigen, wie mit klugen organisatorischen Konzepten bei geringem öffentlichem Kostenaufwand nachhaltige Wirkung erzielt werden kann. Darüber hinaus können die Gemeinden feststellen, dass Weiterbauen im Bestand für die kommunalen Haushalte eine Gewinn-Situation in Form von zusätzlichen Einnahmen wie z. B. Kanalgebühren ohne neue Ausgaben für Infrastruktur bedeutet. In Zukunft werden Gemeinden und ihre PlanerInnen mehr denn je angehalten sein, einen direkten wirtschaftlichen Vergleich anzustellen zwischen hohen Investitionen in Erweiterungsplanung mit neuer Infrastruktur (Einsatz von „Hardware“) und den erheblich niedrigeren Ausgaben für

Strategien und Maßnahmen der effizienten Umnutzung und Weiterentwicklung (Einsatz von „Software“).

2.1.2 Gesellschaftlicher Strukturwandel und Einfamilienhaus

Der gesellschaftliche Strukturwandel macht eindeutig auch vor dem freistehenden EFH nicht Halt. Folgt man den Prognosen der Trendforscher für die nächsten 20 Jahre, dann ist davon auszugehen, dass auch in den Haushalten der Einfamilienhaus-Siedlungen nichts so bleiben wird, wie es einmal war.

Die wichtigsten Entwicklungen des gesellschaftlichen Strukturwandels sind die dauerhaft niedrige Geburtenrate, die Erhöhung des durchschnittlichen Lebensalters, die zunehmende Zahl an Scheidungen, die Einkommenszuwächse bzw. der wachsende Wohlstand großer Bevölkerungsteile, der Wandel der „Institution“ Familie und die hohe Zuwanderung. Diese Trends treffen – etwas abgeschwächt – auch für die suburbanen und ländlichen Regionen zu. Die demografischen Veränderungen gehören eindeutig zu den zentralen Ursachen für die Entstehung neuer Wohn- und Lebensformen. Jedoch dürfen diese Wohnwünsche heute nicht mehr nur nach der demografischen und sozialen Lebenssituation allein unterschieden werden, sondern immer stärker auch nach Lebensstilen und neuen kulturellen Orientierungen.

Der gesellschaftliche Wandel verändert das Gesamtbild der strukturellen Zusammensetzung der Haushalte und damit auch deren Wohn- und Standortpräferenzen. Für eine Analyse und Bewertung der Wohnraumreserven von Einfamilienhaussiedlungen stellen die sozialen und demografischen Trends eine wesentliche Grundlage dar.

2.1.3 Wohnflächenverbrauch

Eine besonders dynamische Entwicklung stellt der Trend zum Einpersonenhaushalt dar. Dies bedeutet für die Zukunft einen enormen Zuwachs an Haushalten bei gleichzeitig stagnierendem Bevölkerungswachstum. Beschleunigt wird diese Tendenz auch durch die Möglichkeit individueller, selbstständiger Lebenspläne sowie die Erwartungen des Arbeitsmarktes im Hinblick auf einen immer verfügbaren, flexiblen Menschen. Aufgrund der allgemein brüchiger gewordenen Partnerbindungen gibt es auch eine immer größer werdende Zahl allein stehender Menschen im mittleren Lebensalter.

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die hohe Scheidungsrate, die Reduktion der Kinderzahl sowie die Überalterung haben zusammen zu einer drastischen Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf geführt, der 2000 im Österreich-Durchschnitt bei 47 qm lag. Die Bevölkerungsverteilung der Zukunft wird vor allem rapid wachsende Anteile der Altersgruppen über 50 und insbesondere der über 65-Jährigen zeigen. Auch die eine Person umfassenden Hochbetagten-Haushalte werden an Bedeutung gewinnen. Die durchschnittlich verbrauchte Wohnfläche der Alten-Haushalte nimmt daher stark zu (25 – 40%), denn nach dem Auszug der Kinder verbleiben die Eltern bzw. ein Elternteil in der Regel im großen Haushalt. Beim zunehmenden Wohnflächenverbrauch der älteren Generation kommt es insbesondere bei den Bewohnern von Einfamilienhäusern zu teilweise extremen Steigerungen. Für die Einfamilienhaus-Siedlungsge-

bierte bedeutet dies eine Ausdünnung der Bewohnerdichte. Für die Gemeinden werden diese ausgedünnten Siedlungsräume in Zukunft weiter steigende Kosten im Unterhalt der Infrastruktur mit sich bringen.

2.1.4 Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung

Festzuhalten ist, dass in Österreich nicht nur die Menschen immer älter werden, sondern das Alter als Lebensphase auch immer länger dauert. Damit entwickelt sich das Wohnen im Alter – mit oder ohne Betreuung – zu einem eigenen Lebensabschnitt. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit der Traum vom Einfamilienhaus für diesen Lebensabschnitt tatsächlich realistisch ist? Für (betreutes) Wohnen im Alter sind Einfamilienhäuser generell nicht unbedingt geeignet, da sie sich baulich nur schwer altersgerecht adaptieren lassen. Als weiteres Problem ist zu bemerken, dass die Überalterung und die zurückgehende Bewohnerdichte in den vom Einfamilienhaus geprägten Siedlungsgebieten zum einen zu einer tendenziell schlechteren Versorgung mit Dienstleistungen und zum anderen auch zu einer räumlichen Isolierung älterer Menschen führen. Der demografische Wandel hin zur „Seniorengeellschaft“ lässt auch einen Generationenkonflikt entstehen. In den Ländern mit dauerhaft niedriger Geburtenrate sind die ersten politischen Bruchlinien (Pensionen etc.) bereits sichtbar.

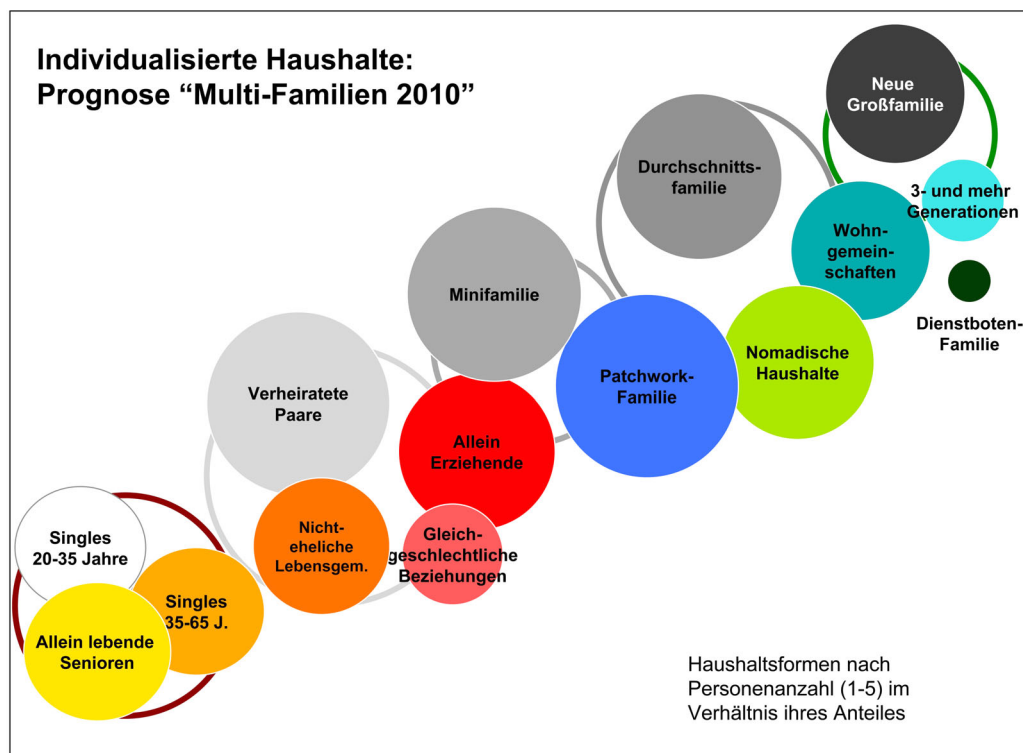
2.1.5 Neue Familienmodelle und Prinzip der Wahlfreiheit

Der klassische Familienbegriff hat sich wesentlich verändert. Es gibt in den westlichen Ländern immer mehr Familienmodelle, die vom Muster der Kleinfamilie abweichen. Am bekanntesten ist inzwischen der Begriff der „Patchwork-Familie“, der Familienmodelle zusammenfasst, in denen Elternteile dauerhaft oder alternierend mit ihren Kindern und neuen Partnern (und deren Kindern) zusammenleben. Durch die heute relativ leichte Auflösbarkeit partnerschaftlicher Beziehungen ist die Vielfalt der vorstellbaren und gelebten Varianten groß. Es ist zu vermuten, dass der Anteil derartiger Familienmodelle weiter steigen wird und in naher Zukunft den der herkömmlichen Kleinfamilien überholt. In der öffentlichen Wertschätzung und auch in der gebauten Qualität ist das Einfamilienhaus äußerst eng mit der Haushaltsform der Kleinfamilie verknüpft. Neue Modelle von Familie bzw. Zusammenleben beeinflussen selbstverständlich auch die weitere Entwicklung des Einfamilienhauses als Wohnform.

Die Wohnform Einfamilienhaus ist zu wenig flexibel, so die Meinung vieler ExpertInnen, da sie zu wenig offen sei für Anpassungen an den gesellschaftlichen Strukturwandel und für die oft kurzfristigen Änderungen und Brüche im Lebensverlauf. Vielmehr erlangt das Prinzip der Wahlfreiheit einen immer größeren Stellenwert in unserer individualisierten Gesellschaft. Heute werden variable Wohnbiografien mit relativ kurzen Intervallen und häufigen Brüchen durchaus schon als selbstverständlich angesehen. Dies gilt inzwischen ja auch für die Arbeitsbiografien in ähnlicher Art.

Zwischen den sozialen Schichten und auch den Geschlechtern existiert noch keine vollständige Ausgeglichenheit hinsichtlich der aus einem Bruch von eigentlich auf Dauer angelegten Beziehungen (Ehe, Familie) resultierenden Rahmenbedingungen und Chancen. Besonders sichtbar wird dies vor allem bei der steigenden Zahl der Alleinerziehenden, die überwiegend Frauen sind.

Alleinerziehende Frauen und ökonomisch weniger leistungsstarke junge Familien bzw. „Patchwork“-Familien zählen zu den Hauptnachfragern im Hinblick auf das Mehrgenerationen-Wohnen, d. h. das Zusammenwohnen mit der „Herkunftsfamilie“ in einem Haus. Das gemeinsame Wohnen in einem Haushalt mit den (Schwieger-)Eltern bzw. Großeltern ist zumeist jedoch nicht konfliktfrei hinsichtlich der Abgrenzungs- und Ablösungsthematik, da es in der Regel – auch bei einem großen Einfamilienhaus – zu viele problematische Überschneidungen der Lebenssphären gibt.



Grafik: Prognose „Multi Familien 2010“ (Grafik: Zukunftsinstitut)

2.1.6 Arbeiten und Wohnen

Im Bereich der Erwerbsarbeit ist der Trend zur Dienstleistungs-, Wissens- und Kommunikationsgesellschaft nicht zu übersehen. Es entstehen neue Erwerbsfelder, neue Zeitstrukturen und neue Arbeitsformen. Dass diese Veränderungen – das „New Work“ – auch den Arbeitsort und sein Umfeld verändern, ist logisch zu erwarten. Mit den neuen Technologien wird das Arbeiten von beliebigen Orten aus möglich, d. h. der Arbeitsmarkt ist nicht mehr zwingend der Motor für einen Ortswechsel, denn Arbeiten ist auch zu Hause möglich. Die neuen Arbeitsformen vereinfachen, ja bedingen sogar häufig den Sprung in die Selbstständigkeit.

Indirekt verändern auch die neuen Informationstechnologien das Wohnen massiv – nicht zuletzt auch das Einfamilienhaus. Die neuen Technologien ermöglichen es, sich in einem virtuellen Raum zu bewegen ohne physisch mobil zu sein. Gleichzeitig werden die öffentlichen wie auch privaten Verkehrswege weiter ausgebaut. Das Wahlspektrum zwischen virtuellem und physischem Raum wie auch die Mobilität in diesen Räumen war noch nie so groß wie heute und wird

sich in Zukunft noch wesentlich verstärken. Die Frage ist, ob die Einfamilienhaus-Siedlungen mit ihren Flächen- und Raumreserven diese neuen Nutzungserfordernisse bzw. die damit geforderte Flexibilität in besonders hohem Maße erfüllen können.

2.2 Beschreibung der Vorarbeiten zum Thema

Das Vorgängerprojekt „Bau-Land-Gewinn“ konnte den empirisch untermauerten Nachweis erbringen, dass (Nach-)Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale von Einfamilienhaus-Bestandsstrukturen geeignet sind, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch nachhaltige ökonomische, soziale und ökologisch-energetische Impulse zu setzen.

Durch das Aufzeigen beispielhafter Lösungen und die Erstellung eines Leitfadens (Handbuch) sollen Gemeinden dabei unterstützt werden, die eigenen Strukturen zu bewerten und Projekte der Nachverdichtung gemeinsam mit den betroffenen HauseigentümerInnen zu entwickeln bzw. umzusetzen. Im Zentrum des Interesses stand der zusätzlich mögliche Raum für neue Haushalte im Bestand. Dabei ging es nicht so sehr um die optimale Einzellösung, sondern die Betrachtung eines gesamten Siedlungsgebietes.

2.2.1 Inhalt und Umfang des Forschungsprojektes „Baulandgewinn ohne Erweiterung“

Als Fallstudien dienten 3 thematisch repräsentativ ausgewählte Gemeinden im Land Salzburg unterschiedlicher topografischer Situation und regionaler Rahmenbedingungen: eine Flachgau- und eine Gebirgs-Gemeinde sowie eine Gemeinde im sog. „Speckgürtel“ der Stadt Salzburg. Durch die Auswahl von Gemeinden unterschiedlicher topografischer Situation und regionaler Rahmenbedingungen – wirtschaftlich, demoskopisch, sozial – waren die Ergebnisse auch verallgemeinerbar und übertragbar.

Nach vorangegangener Öffentlichkeitsarbeit wurden insgesamt 247 Parzellen (ca. 70 – 100 je Gemeinde) im Detail untersucht und bewertet. Darüber hinaus wurden 49 Intensivinterviews und 24 Beratungsgespräche mit Hauseigentümern geführt sowie ebenso viele Einzellösungen entwickelt.

Die Arbeitsschritte waren im Einzelnen:

- Auswahl der Gemeinden und Untersuchungsgebiete
- Bauliche Bestandsaufnahme, Begehungen
- Information, Öffentlichkeitsarbeit
- Befragung der Hauseigentümer/innen, Intensivinterviews
- Einzelberatungen
- Berechnung und Darstellung der Potenziale
- Erarbeitung „Leitfaden“

2.2.2 „Leitfaden“ für Gemeindeprojekte

Der entwickelte „Leitfaden“ zur Planung, Umsetzung und Steuerung von Gemeindeprojekten, der in Form eines Handbuchs genutzt werden soll, möchte die Kommunen dabei unterstützen, Potenziale der Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen in ihrem Gemeindegebiet besser einschätzen zu können. Darüber hinaus stellt der Leitfaden eine praktische Handreichung für mögliche Vorgehensweisen zur Aktivierung von Grundstücksreserven in den Gemeinden dar. Der Leitfaden ist unter http://www.bautaenzer.eu/Forschung/F_Baulandgewinn.html abrufbar.

Im Leitfaden sind 9 Projektbausteine beschrieben, die einzeln oder in Kombination entsprechend der Problemstellung in der jeweiligen Gemeinde eingesetzt werden können. Welche Projektbausteine letztlich zum Einsatz kommen, hängt zum einen stark vom Entwicklungs-Leitbild und zum anderen vom Handlungsbedarf (z. B. Wohnraumnachfrage) sowie der all-gemeinen demografischen Situation in der Gemeinde ab. In einer Gemeinde mit Abwanderungstendenzen wird zum Beispiel die optimale Nutzung der bestehenden Reserven eine untergeordnete Rolle spielen. Dort geht es viel mehr um infrastrukturelle Verbesserungen und Differenzierung des Wohnungsangebotes, damit wichtige Zielgruppen nicht in die größeren Orte bzw. Städte mit besseren Angeboten abwandern.

2.2.3 Erhebung und Berechnung der Potenziale

Im Mittelpunkt des Projektes stand die empirische Erhebung, Dokumentation und Berechnung der Entwicklungsreserven und Potenziale in den untersuchten Siedlungsgebieten der Fallbeispiele.

Bei der Untersuchung der Siedlungsgebiete zeigte sich die Notwendigkeit, interne und externe Siedlungsreserven zu unterscheiden.

- interne Reserven:

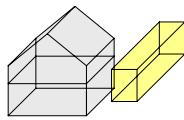
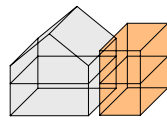
Erreichen der gewünschten Verbesserungen durch Optimierungen im Bestand, ohne Flächen- bzw. Volumenausweitung, beispielsweise Umorganisieren eines Grundrisses oder der Ausbau eines bereits vorhandenen Dachbodens

- externe Reserven:

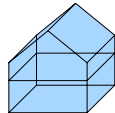
Nach außen gerichtete Ausweitung der Nutzflächen in Form von An- und Aufbauten, das heißt in Form von direkten Erweiterungen des Baukörpers, durch Zubauten, welche mit dem Bestand verbunden sind oder durch unabhängige Neubauten auf dem Grundstück

Interne Reserven können durch sich ändernde oder nicht mehr nachgefragte Nutzungen entstehen, oder auch durch Optimierung von Grundrissen neu geschaffen werden. Im Kontext der Siedlung hat die Nutzung interner Reserven den Vorteil, dass Interessen von NachbarInnen sowie der Allgemeinheit in der Regel nicht betroffen sind, da die Maßnahmen nach außen nicht sichtbar werden. Ist die geplante Umstrukturierung ohne massive Eingriffe in die Struktur des

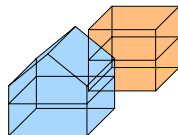
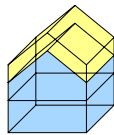
Gebäudes, vor allem was die Statik betrifft, möglich, stellt die Nutzung interner Reserven meist auch eine sehr kostengünstige Variante dar.



Externe Reserven



Interne Reserven

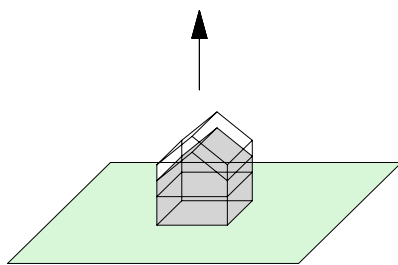


Kombination Intern/extern

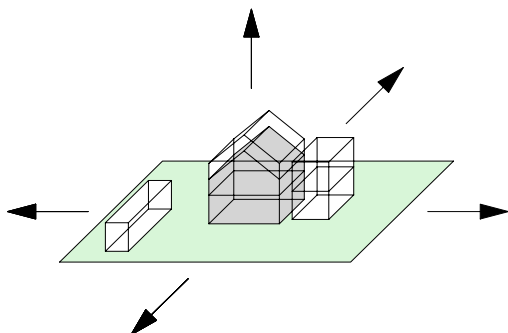
Grafik: Interne und externe Reserven

2.2.4 Bewertung der quantitativen und qualitativen Reserven

Relevant für das Projekt war nicht nur die Entwicklung einer neuen Kennzahl, die Dichtepotenzialzahl, um die vorhandenen Reserven besser zu beschreiben. Die Dichtepotenzialzahl beschreibt die räumlichen Reserven und nicht nur die 2-dimensionalen Reserven wie die üblich verwendeten Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Diese Zahl trifft somit in erster Linie eine quantitative Aussage über mögliche bauliche Reserven.



z. B. Grundflächenzahl
nur Höhenentwicklung möglich!



Dichtepotenzialzahl
räumliche Entwicklung möglich!

Grafik: Vergleich Grundflächenzahl und Dichtepotenzial

Um den möglichen Zuwachs an Haushalten darzustellen, waren noch weitere qualitative Untersuchungen notwendig. Informationen wie die Ergebnisse der Befragung der HauseigentümerInnen sowie zusätzliche Beobachtungen zu Parzellenstruktur und Bautyp, aber auch Erkenntnisse aus den Einzelberatungen, ergänzten die rein rechnerische Bewertung. Zusammen ergab dies eine realistische Maximalberechnung der möglichen Zahl an Haushalten, welchen Nettonutzflächen von ca. 70 bis 100 qm zugrunde gelegt wurden. Zur Veranschaulichung der Reserven haben sich folgende Darstellungen als sinnvoll erwiesen:

- Bestand: Bestandsbauten inklusive Parzellen
- Erweiterung: Bestandsbauten, Bestandsbauten mit interner Änderung, ein- und zweigeschossige Neubauten, Darstellung der maximalen internen wie externen Reserven in Prozent (Haushaltszuwachs)
- Siedlung: Siedlungsrelevante Parameter wie Verkehr, Parkierung, notwendige Platzgestaltung und Freiflächen, zusammenhängende Waldflächen, Schallschutz
- Räumliche Darstellung: zusätzlich zu Bestand und Erweiterungs-Maximum eine Zwischenphase als mögliches mittelfristiges Szenario



Weiterentwicklung Siedlung Oberndorf in Altenmarkt (Bestand, Erweiterung, Erweiterung maximal)

50m | 100m | 200m

- Beruhigung Durchgangsstraße durch gestalterische Maßnahmen
- Zusätzliche Frei- und Spielflächen
- Freihalten einer Blickachse im Tal
- Ansiedlung der Industrie entlang der Tauernautobahn als Imissionsschutzstreifen



	Freiflächen/Platz		Wald
	Verkehr/Parkierung		Schallschutz

Bestand	Int. Res.	Ext. Res.
100 %	42 %	30 %
		1G 2G

Lageplan: Weiterentwicklung Siedlung Oberdorf in Altenmarkt

Die untersuchten Fallbeispiele lassen darauf schließen, dass Nachverdichtungs- bzw. Weiterentwicklungspotenziale in den Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er- bis 80er-Jahre rechnerisch in einem hohen Maße gegeben sind. Sie liegen je nach Bestandssituation zwischen 25 bis 80%. Der Beschreibung der Dichtepotenziale und deren möglicher Reserven liegt immer das Szenario „Trendfortführung“, sprich die Beibehaltung der Einfamilienhaus-Siedlungsstruktur zugrunde. Bei einer Änderung der Siedlungsstruktur (z. B. geschlossene Bebauung) wären theoretisch noch wesentlich größere Reserven möglich. Zu vermuten ist jedoch, dass Szenarien mit großer Veränderung der Siedlungsstruktur bei den EigentümerInnen auf wenig Akzeptanz stoßen würden und daher auch politisch nicht mehrheitsfähig wären.

2.2.5 Schlussfolgerungen Forschungsprojekt „Baulandgewinn ohne Erweiterung“

Eine Trendumkehr hin zu einer kontrollierten Innenentwicklung, d. h. die Möglichkeit Wohnraum für zusätzliche Haushalte in den Bestandsstrukturen zu schaffen, ist auch in den „sehr privaten“ Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten in relevantem Ausmaß möglich.

Nachverdichtungs- bzw. Weiterentwicklungspotenziale in den Einfamilienhaus-Siedlungen der 50er- bis 80er-Jahre sind nicht nur rechnerisch gegeben, sondern bedingt durch den demografischen und sozialen Strukturwandel auch praktisch möglich. Voraussetzung sind konkrete Initiativen der Gemeinden im Bereich der „Inventarisierung“ ihrer jeweiligen Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete einerseits und das Angebot einer umfassenden Planungsberatung interessierter EigentümerInnen andererseits.

Projekte der Weiterentwicklung von wenig genutzten Siedlungsgebieten sind ein Stück Zukunftsplanung sowohl für die Gemeinden als auch für die HauseigentümerInnen. Motto: Entwicklungen nicht „erleiden“, sondern erkennen und – im Sinne der Nachhaltigkeit – gezielt lenken! „Mehrgenerationen-Wohnen“ in einem erweiterten Wohnhaus oder auf dem gemeinsamen Grundstück ist Hauptmotiv für Um- oder Ausbauabsichten. Das Ziel ist jedoch ein Zusammenwohnen auf Distanz, d. h. das nebeneinander Wohnen bei klarer räumlicher Trennung mit getrennten Zugängen, optimalem Schallschutz und einer klaren Organisation des Freiraums.

Die klassische Methode der Dichteberechnung ist nicht ausreichend, um die tatsächlichen räumlichen Reserven insbesondere im Sinne von zusätzlichen Haushalten zu erfassen.

Die Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen kann nicht planerisch erzwungen werden. Erfolge können nur erzielt werden, wenn es gelingt die BürgerInnen unmittelbar anzusprechen und mit ihnen eine „Siedlungsentwicklungs-Partnerschaft“ einzugehen.

Die Notwendigkeit einer neutralen, interdisziplinären Planungsberatung und Prozessmoderation erfordert die Einrichtung von „BeraterInnen-Pools“ von interdisziplinären Teams. Professionelle Projektbegleitung durch externe Fachleute sichert die Unabhängigkeit und verbessert die Qualität von Untersuchungen und Planungen.

2.3 Fokus Schwerpunkt der Arbeit

Im Mittelpunkt des Forschungsprojektes standen die Möglichkeiten der Nutzung bestehender Grundstücks- bzw. Wohnraumreserven in bestehenden EFH-Siedlungsgebieten im Sinne einer „Innenentwicklung“ zur Schaffung zusätzlicher Haushalte, anstelle neuer Baulanderschließungen. Gibt es solche Potenziale, wie groß sind sie und wie können sie mobilisiert werden? Als Fallstudien dienten 3 Siedlungen (je ca. 70 – 100 Parzellen) im Land Salzburg mit unterschiedlichen regionalen Bedingungen. Folgende Resultate waren zusammenfassend relevant:

- Notwendigkeit von Kommunikations-Strategien (partizipative Planung, Beratung, Finanzierung)
- Unterscheidung interner (z. B. Leerstände) und externer Reserven (am Grundstück)
- Entwicklung Kennzahl Dichtepotenzial, da best. Berechnungsmodelle unzulänglich
- 25–80 % externe - und 16–42 % interne Reserven bei Szenario Trendfortführung (EFH Charakter bleibt bestehen)
- Möglichkeit der Adaptierung von EFH bezüglich der demografischen Entwicklung

Das dem Vorhaben „Modellregion Baulandgewinn Pongau“ zu Grunde liegende Forschungsprojekt stellte wie schon erwähnt erhebliche interne wie externe Reserven für zusätzliche Haushalte im Bestand von EFH-Siedlungen fest. Weiters wurde erhoben, dass es an Angeboten bezüglich Finanzierung und auch umfassender Planungsberatung von EFH-Sanierungsvorhaben mangelt. Hemmnisse wie z. B. planerische Mehraufwendungen und Ungewissheiten der Finanzierung am Anfang einer Sanierung verhindern aufgrund der Gespräche gerade in der Modellregion in vielen Fällen nachhaltige Vorhaben. So wird üblicherweise nur Anlass bezogen oder in Form von Einzelvorhaben gehandelt.

Gleichzeitig gibt es eine hohe Zahl an EFH in Österreich, die bezüglich Energieverbrauch und Anpassungsfähigkeit an den demografischen und sozialen Strukturwandel zu einem überwiegenden Teil erneuerungsbedürftig sind. Die Absicht des Bundeslandes Salzburg, ein Fördermodell der Sanierung für diese Bausubstanz zu entwickeln, war ein Faktor für konkrete Umsetzungen. Die Demonstrationsprojekte realisieren die gemeinsam mit den beteiligten EigentümerInnen entwickelten Nutzungsvarianten Mehrgenerationen-Wohnen, (betreubares) Wohnen, Wohnen & Arbeiten sowie Vermietung.

3. Ziele des Projektes

Anhand von 8 Demonstrationsvorhaben wird aufgezeigt, dass bei Bestands EFH- Grundstücken der 50er bis 70er-Jahre in einem relevanten Ausmaß in Form von internen Umbauten und externen Zubauten zusätzliche Haushalte möglich sind. Es wird weiters demonstriert, wie EFH-Grundrisse auf die künftigen sozialen und demografischen Bedingungen adaptierbar sind. Die geplanten Demonstrations-Vorhaben sollen auch nachweisen, dass EFH-Siedlungen höhere bauliche Dichten zulassen, ohne dass der Siedlungscharakter verändert wird. Es wird erwartet, dass dank eines attraktiven Finanzierungs- oder Fördermodell eine verstärkte Nachfrage bei der nachhaltigen Sanierung von EFH entsteht und somit langfristig auch der Druck zum Bauen auf nicht erschlossenen Grundstücken in der Modellregion nachlässt. Damit wird ein Beitrag zu einem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden in der Region Pongau geleistet, welche als Tourismusregion auf kompakte Siedlungsstrukturen und eine intakte Natur angewiesen ist. Niedrigenergie-Standard soll zur Normalität bei EFH-Sanierungen werden.

8 EFH sollten als Demonstrationsgebäude umfassend saniert und umgebaut bzw. erweitert werden. Folgende Themen und Ziele standen dabei im Vordergrund:

1. Erzeugung von zusätzlichen Haushalten im Bestand
2. Herstellung der Flexibilität von EFH (Auffangen von demografischen wie familiären Schwankungen)
3. Erzeugung von in der Region nachgefragten Wohnungsangeboten wie Starter-Wohnungen, Betreute Wohnungen, Wohnen und Arbeiten und Mehrgenerationen Wohnen
4. Sanierung des Bestandes mit Ziel Niedrigenergiestandard (LEK Wert ÖNORM B8810-1 <20 bis 19)
5. Errichtung der An- und Zubauten mit Passivhausstandard (LEK Wert ÖNORM B8810-1 <18)

Wichtig war die Klärung folgender Fragen:

1. Welche Nutzungen im Bestand sind zukunftsorientiert und innovativ, aber auch umsetzbar und realistisch?
2. Sind die Schnittstellen zwischen den Haushalten (Schallschutz etc.) mit verträglichem Aufwand lösbar?
3. Wie werden die Außenräume und Terrassenbereiche sinnvoll an- und zugeordnet?
4. Wie werden neue Elemente wie Abschirmungen, Trennungen und Aufgänge architektonisch hochwertig aber siedlungsverträglich ausgestaltet (siehe auch 14.4.5 Sozialverträglichkeit)?
5. Wie wird aus einem EFH-Haus ein Mehrfamilienhaus (Mehreinheitenhaus)?
6. Wo liegt die Grenze an zusätzlichen Haushalten (Infrastruktur, Verkehr, Parkierung)?
7. Wo sind die Grenzen einer siedlungsverträglichen Nachverdichtung

Generell sollte eine optimierte maximal mögliche und auch siedlungsverträgliche Ausnutzung der geplanten Demonstrationsgebäude angestrebt werden. Wichtig war der Gewinn von zusätzlichen Haushalten, sei es durch optimierte Nutzung des Bestands oder durch Nachverdichtung.

Die Salzburger Wohnbauförderung beauftragte die Evaluation in Hinblick auf das Ziel der Entwicklung eines Fördermodells für „Nachverdichtung“ selbst. Das Ziel einer neutralen und unabhängigen Begleitung und Evaluation des Demonstrationsvorhabens sollte damit gewährleistet werden.

Für die Demonstrationsvorhaben wurde versucht die Vorteile von Contracting (Finanzierung über Energieeinsparung) mit dem Zuschlagpunktemodell der Wohnbauförderung des Landes Salzburg zu kombinieren. Die Beschäftigung mit folgenden Fragen, welche schon in dem „Energie der Zukunft“-Projekt „Eigenheim-Contracting“ erarbeitet wurden, werden untersucht:

- Welcher Umfang der Finanzierung kann mit Contracting abgedeckt werden?
- Welche Möglichkeiten der „Poolbildung“ beim Contracting gibt es und wo sind die Grenzen?
- Wie ist die Besicherung eines Contracting-Modells bei EFH-Sanierungen zu lösen?
- Wie sieht die Vernetzung des Finanzierungsmodells mit der Planung aus?

Die Möglichkeit der Poolbildung aber auch des Contracting scheiterte bei den Projekten aufgrund der individuell baulichen Zuständen der Demonstrationsobjekte. Z. B. waren 4 Dachgeschoße schon saniert. Grundvoraussetzung für eine Poolbildung ist aber der gleichwertige Zustand aller Gebäude wie Gebäudeteile. Generell war die Frage der Tiefe der Eingriffe gerade bei den Bestandsbauten problematisch, da über die Jahre punktuell immer wieder Eingriffe erfolgt waren. Macht es z. B. Sinn Fenster, die 5 Jahre alt sind, auszutauschen. Für die Eigentümer stellte auch die Höhe der Investitionen für eine gesamtheitliche Sanierung eine große Hürde dar, die aber zur Erreichung der Ziele notwendig gewesen wären.

Eine weiteres Problem war auch die Wohnbauförderung, welche für die Vorhaben kein eigenes Fördermodell vorsah. In den meisten Fällen wäre eine Kombination von Sanierungs- und einer Neubauförderung notwendig gewesen. Die Koppelung dieser Modelle ist sehr komplex, da für den Zugang verschiedene Voraussetzungen gelten. Speziell bei der Neubauförderung dürfen sich auch die persönlichen Voraussetzungen nicht ändern und die genutzten Räume dürfen nur für den persönlichen Gebrauch verwendet und nicht vermietet werden. Keiner der beteiligten EigentümerInnen wollte dies garantieren. Während der Projektlaufzeit wurde versucht ein Fördermodell zu entwickeln. Zeitlich war der Rahmen aber zu knapp, da ein Fördermodell auch rechtlich novelliert werden muss. Das Contracting selbst wurde von der Salzburger Wohnbauförderung in Kombination mit Fördermitteln als schwierig und nicht kontrollierbar eingestuft. Es sollte zuerst der Zugang zur Wohnbauförderung vereinfacht werden.

Seit dem 30. April gibt es im Bundesland Salzburg eine befristete Sonderaktion für thermische Sanierung mit einem 0% Kredit. Weiter wurde das Fördermodell „andere

Sanierungsmaßnahmen“ novelliert, die Finanzierungshöhe wesentlich erhöht und der Zugang bezüglich Voraussetzungen vereinfacht. Bei beiden Modellen ist die Laufzeit flexibel wählbar. Generell wird die Förderung erhöht wenn gleichzeitig mehrere und ökologisch sinnvolle Maßnahmen stattfinden, was auch bauphysikalisch sinnvoll ist. Diese Forderungen wurden vorgängig schon von den Projektanten erhoben. Wie die Erweiterungsflächen förder technisch in Kombination mit der Sanierung zu bewerten sind ist noch nicht gelöst.

Sämtliche umgesetzten Maßnahmen wurden von den EigentümerInnen selber finanziert. Unter den gegebenen Umständen sind die geplanten umfassenden Sanierungen natürlich nicht in dem gewünschten Ausmaß erfolgt. Die Ratschläge und Planungsvorschläge der Projektanten wurden zum großen Teil befolgt und hätten ohne Beratung so nicht stattgefunden. Die Maßnahmen mit Bewertung sind unter dem Kapitel 4.3.15 beschrieben.



Haus Czech



Haus Hörbinger



Haus Huber M



Haus Huber R



Haus Schnell



Haus Steiger



Haus Steiner



Haus Taube

Bestandsgebäude Modellregion

4. Inhalte und Ergebnisse des Projektes

4.1 Verwendete Methoden und Daten

Grundlage für die energetische Bewertung der Objekte war das Zuschlagspunktemodell (siehe Beilage 4 Zuschlagspunktemodell) der Wohnbauförderung des Lands Salzburg. Für die Bestandsobjekte wurde versucht gemäß Fördersystem auf der 10-stufigen Skala die Förderklasse 8 (LEK-Wert <20 bis 19) zu realisieren. Für die Neubauteile wurde die höchste Kategorie die Förderklasse 10 (LEK-Wert <18) angestrebt. Dies entspricht den wesentlichen Anforderungen an ein Passivhaus.

Das Projekt umfasste folgende Arbeitsschritte

Bestandsaufnahme, Vorbereitung

- Erhebung Zustand Gebäude bautechnisch, haustechnisch und energetisch (siehe Anhang 2 Aufnahmebogen)
- Perspektiven der NutzerInnen und EigentümerInnen
- Entwicklung Modell Beratung
- Entwicklung Vorgehen bei Zielkonflikten

Beratung und Planung

- Perspektiv- und Entscheidungsberatung
- Bedürfnisabklärung
- Planerische Herstellung der Flexibilität der Demonstrationsvorhaben
- Nutzungskonzept
- Neuorganisation der Garten- und Terrassenflächen (Umfeldverbesserung)
- Verkehrs- und Parkierungslösung (zusätzliche Haushalte!)
- Berücksichtigung des Kontexts
- Einarbeiten von eventuellen baulichen Schutzbestimmungen
- Energiekonzept
- Optimierung Bauhülle und Haustechnik energetisch
- Partizipative Planung und Entscheidungsfindung

Finanzierungsmodell für die Bauvorhaben

- Art der Finanzierung (Contracting, Förderung, Privat)
- Möglichkeiten der Poolbildung
- Besicherung des Modells

Bewertung der Zwischenresultate

- Kritische Hinterfragung der Planung auf Grund der Ausgangsevaluation
- Abstimmung bezüglich Finanzierung, Planung und Energiekonzept
- Rückkoppelung mit den EigentümerInnen

Begleitung Werkplanung, Ausschreibung und Ausführung

- Sicherung der Ziele der Planung
- Schlussabnahme baulich und energetisch (Energiebilanz)

Dokumentation und Bericht

- Anschauliche Darstellung der Resultate und der einzelnen Bearbeitungsschritte (siehe Tabellen Kapitel 4.3.15)
- Aufzeigen der Schnittstellen zwischen Beratung, Planung und Finanzierung
- Rückschlüsse auf zukünftige Sanierungsvorhaben
- Empfehlungen für die weitere Implementierung des Projektes

Mittels eines Aufnahmebogens (siehe Anhang 1) wurde bei einem Erstgespräch die bauliche Qualität evaluiert. Wesentliche Elemente wie Dach, Wände, Fenster usw. wurden mit Ihren Aufbauten und auch Zustand festgehalten. Es finden sich auch Aussagen zur Haustechnik. Nachdem bei den meisten Objekten Eingriffe über die Jahre stattgefunden hatten, war es notwendig nicht nur das Erbauungsjahr, sondern auch die wesentlichen Umbau- und Erweiterungsschritte festzuhalten.

In einem Zweitgespräch wurden die familiäre und persönliche Ausgangssituation und Struktur festgehalten. Die Ausbauwünsche und Möglichkeiten wurden gleichzeitig ausgelotet.

In einem Drittgespräch wurde ein Bauphysiker zu einer Energieberatung herangezogen. Von seiner Seite wurde die Qualität der Hülle bauphysikalisch eingeschätzt. Gleichzeitig wurden parallel erste Entwürfe gezeichnet.

In einem vierten Gespräch wurden die Arbeiten präsentiert und in weiteren Runden korrigiert. Gleichzeitig wurde parallel die Investitionshöhen für die Vorhaben berechnet. Mit diesen Unterlagen wurden die Finanzierungsmöglichkeiten ausgelotet.

Die Salzburger Wohnbauförderung beauftragte eine Evaluation des Prozesses und der gebauten Resultate in Hinblick auf das Ziel der Entwicklung eines Fördermodells für die beschriebene Thematik selber. Das Ziel einer neutralen und unabhängigen Begleitung und Evaluation des Demonstrationsvorhabens sollte damit gewährleistet werden. Die Evaluation ist ein Bestandteil des Endberichtes.

Die Entwicklung dieser Vorgangsweise zur Erlangung optimaler Lösungen unter Anwendung von marktwirtschaftlichen Instrumenten ist ebenso wie die nach geschaltete Bewertung von Aufwand und Nutzen Teil der Projektarbeit.

4.2 Innovationsgehalt des Projektes

Das Demonstrationsvorhaben war keine einzelne Pilotstudie bzw. Einzelbaumaßnahme. Die Umsetzung des Demonstrationsvorhabens fand bewusst in einer Region statt. Dadurch sollte ein hoher Grad an Verbreiterung der Resultate gewährleistet werden.

Beim Projekt stand ein ganzheitlich-methodischer Ansatz – und keine technische Innovation – im Vordergrund. Zwecks Erreichung des Ziels der zusätzlichen Haushalte im Bestand wird ein integriertes Instrument in Kombination von Beratung, Planung und Finanzierung eingesetzt. Grundsätzlich geht es um die Erarbeitung einer modellhaften Vorgehensweise und der Verknüpfung der einzelnen Instrumente und Leistungspakete. Die Hemmnisse der einzelnen EigentümerInnen (komplexe Rechtsverhältnisse und Entscheidungssituationen, unvorhersehbare Ereignisse im Bauablauf, Schnittstellen zwischen den neuen Haushalten, schwierige Finanzierung und Mehraufwendungen bei der Planung) vor einer umfassenden und nachhaltigen Sanierung sollen so minimiert werden. Sanierungen im EFH-Bereich sollen somit nicht mehr Anlass bezogen, sondern zukunftsorientiert und vorausschauend erfolgen.



Oberndorfer Siedlung in Altenmarkt

4.3 Ergebnisse des Projektes

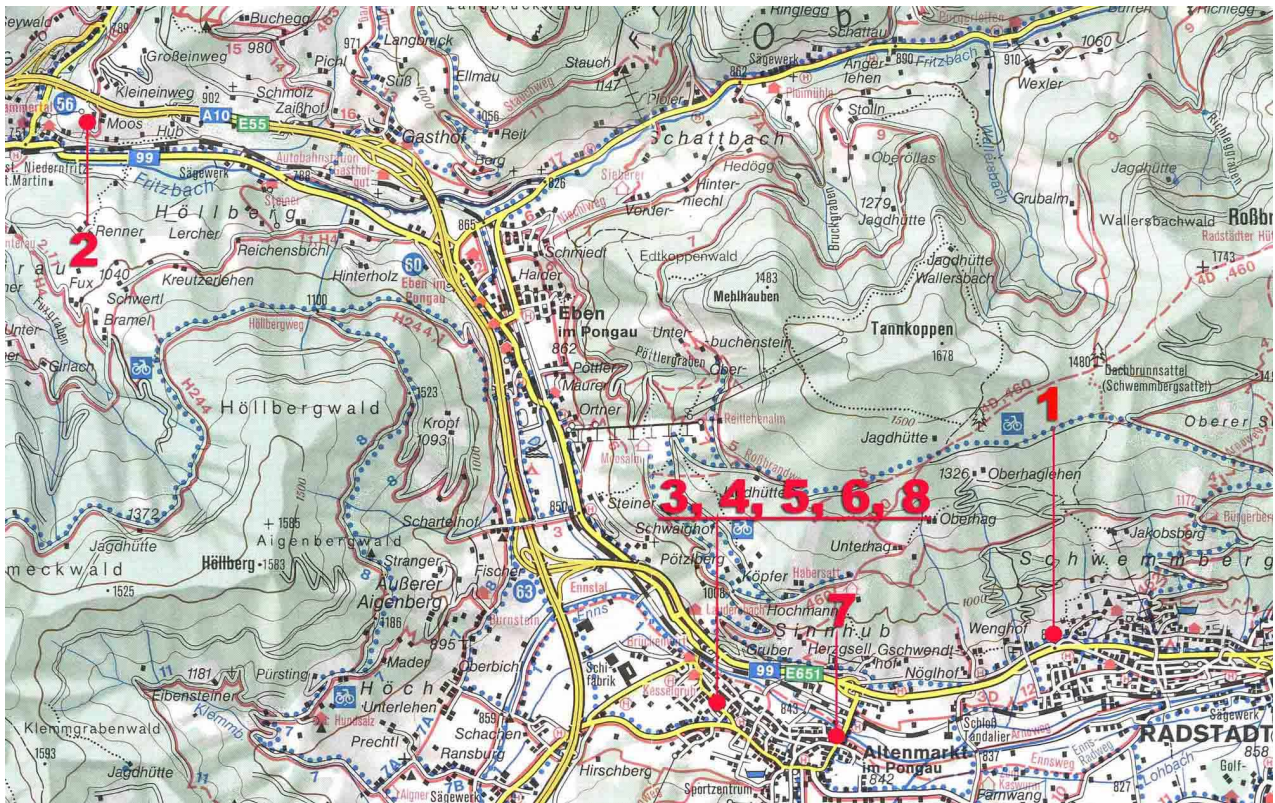
4.3.1 Beschreibung der Demonstrationsvorhaben

Im Anhang 1 sind die wichtigsten Darstellungen und Beschreibungen der 8 Demonstrationsvorhaben so formuliert, dass die wesentlichen Ziele des Projektes – zusätzliche Haushalte, Energiestandard, Investition – schnell überprüft werden können. Dem Lageplan mit der Darstellung von Alt und Neu wurde ein typisches Bestandsfoto und eine Problembeschreibung dazugestellt. Weiters sind die Nettonutzflächen in qm von Sanierung und Neubau (Dachgeschoß Ausbau, Zubau, Aufbau und Neubau) dargestellt. Dreidimensional in Form von Isometrien sind die Varianten der Haushaltseinteilung und Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt. Die für das Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden sind im Maßstab 1:200 gezeichnet. Die Haustechnik ist in Form eines einfachen Schemas beschrieben. Im grünen Kasten (siehe unten) finden sich Aussagen zu Konstruktion, Haustechnik und Investition. Im Kapitel 4.3.15 sind in tabellarischer Form Ausgangssituation/Wunsch und tatsächlich umgesetzte Maßnahmen dargestellt.

Konstruktion	Haustechnik	Investition
Außenwände <i>Beschrieb aller relevanten Außenwände, Unterscheidung der Konstruktionen: Holzleichtbauweise, Außendämmung, Innendämmung, Wintergarten</i>	Heizung <i>Systembeschreibung: Pellets, Stückholz, Fernwärme</i>	Vorbereitung: <i>Bestandsaufnahmen, Abbruch ect., Beratung Planung Energie, Finanzierung</i>
Dach <i>Konstruktion Estrich, Unterscheidung Kalt- oder Warmdach, Eindeckung</i>	Lüftung <i>Niedrigenergie: natürliche Lüftung, Passivhaus: Lüftungsanlage</i>	Umgebungsarbeiten: <i>Gelände, Kanal/Wasser/Elektro/Honorare</i>
Fenster <i>Ersatz oder Sanierung, Kastenfenster oder 3-fach Verglasung</i>	erneuerbare Energien <i>wenn vorgesehen und Einsatz möglich und vertretbar</i>	Gebäude: <i>Abbruch intern, Rohbau, Ausbau, Honorare</i>
Innenausbau <i>Schwerpunkt Ausbau</i>		Energietechnik: <i>Elektroanlagen, Heiz, Lüft, Klima, Honorare</i>
		Baunebenkosten: <i>Gebühren, Vorfinanzierung, Versicherungen, Reserven, Dokumentation</i>
		Total: <i>Investitionssumme</i>

Grafik: Projektbeschreibung im Anhang 1

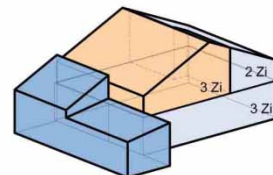
4.3.2 Lage der Objekte/Problembeschreibung



Ausschnitt: Kompass Karte 31, Radstadt/Schladming 1:50.000

Haus Czech, 1

Grund	1428 m ²
NNF Sanierung	212.75 m ²
NNF neu	54.43 m ²
Baujahr: 1947/48	



Aufgabenstellung

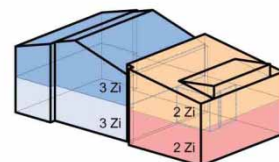
Teilung eines EFH in jeweils unabhängige Einheiten für das Ehepaar Czech und eine Jungfamilie

Lösung

Durch Zubau eines Wintergartens Erschließung der neuen Wohneinheit ins Obergeschoss; Wintergarten als Erschließungs- und Erweiterungsschicht

Haus Hörbinger, 2

Grund	1015 m ²
NNF Sanierung	148.33 m ²
NNF neu	111.90 m ²
Baujahr: 1982	



Aufgabenstellung

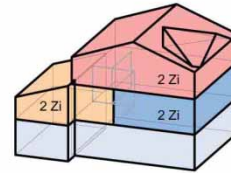
Wachsende Familie mit zwei Kindern wünscht sich flexible Erweiterung mit Möglichkeit der späteren separierten Einteilung; Eltern im EG

Lösung

Zubau einer extern erschlossenen 2-geschossigen flexiblen Einheit; Balkon als Klammer von Alt und Neu

Haus Huber Matthias, 3

Grund 637 m²
NNF Sanierung 208.25 m²
NNF neu 000 m²
Baujahr: 1967



Aufgabenstellung

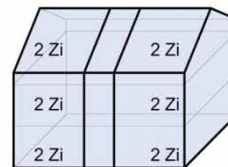
Erdgeschoss von Eltern genutzt; Dachgeschoss vom Sohn; Frage der Verwertung und der Möglichkeiten der Vermietung für das Obergeschoss

Lösung

Obergeschoss lässt sich in große 5 Zi-Wohnung, in zwei 2-Zi-Wohnungen, in eine 2 Zi-Wohnung inkl. DG + 3 Zi-Wohnung und in eine 3 Zi-Wohnung inkl. DG + 2 Zi-Wohnung einteilen; favorisiert wird Bildung einer Maisonette mit OG + DG

Haus Huber Rudolf Sanierung, 4a

Grund 2663.45 m²
NNF Sanierung 350.53 m²
NNF neu 165.18 m²
Baujahr: 1959



Aufgabenstellung

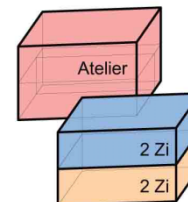
Auszug wachsende Familie aus Altbau, Aufgabe der Fremdenzimmervermietung, Veräußerung Altbau als Renditeobjekt zwecks Finanzierung; Neubauten auf gleichem Grund

Lösung

Einteilung in 6 Kleinwohnungen

Haus Huber Rudolf Neubau, 4b

Grund 2663.45 m²
NNF Sanierung 350.53 m²
NNF neu 165.18 m²
Baujahr: 2007



Aufgabenstellung

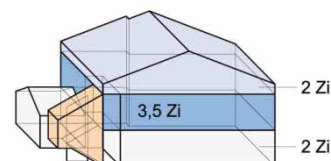
Errichtung flexibler Einheiten für eine Jungfamilie mit einem Atelierhaus als Arbeitsplatz

Lösung

Errichtung von zwei flexiblen Holzbauboxen (Einteilung siehe nebenan)

Haus Schnell, 5

Grund 612 m²
NNF Sanierung 196.50 m²
NNF neu 000 m²
Baujahr: 1967



Aufgabenstellung

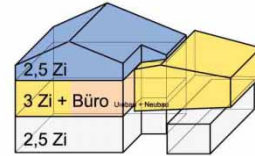
Eltern beenden Fremdenzimmervermietung; Zwischengeschoss wird für Sohn adaptiert; Verbindung von Erd- und Dachgeschoss bleibt aus organisatorischen Gründen bestehen

Lösung

Erstellen eines neuen Stiegenaufgangs ins 1. Obergeschoss an der Westseite; Möglichkeit eines vorgelagerten Büros sowie zweiseitigen Erschließung des 1. Obergeschosses; spätere Möglichkeit der separaten Nutzung (Vermietung) des Dachgeschosses durch Abtrennung EG-Wohnung vom Stiegenhaus jederzeit realisierbar

Haus Steiger, 6

Grund 620 m²
NNF Sanierung 175.20 m²
NNF neu 35.50 m²
Baujahr: 1969



Aufgabenstellung

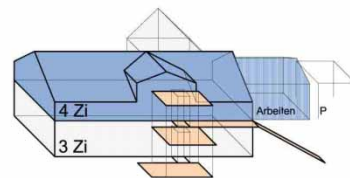
Aufgabe der Fremdenzimmervermietung; Eltern bleiben im EG; Sohn übernimmt Zwischengeschoss flexibel aufgeteilt in Büro und Kleinwohnung, DG wird extern vermietet

Lösung

Errichtung eines Anbaus in Holzbauweise über Garage; Stichgang zwischen Alt und Neu als Raumtrenner

Haus Steiner, 7

Grund 705 m²
NNF Sanierung 171.90 m²
NNF neu (ohne Veranda) 34.50 m²
Baujahr: 1917



Aufgabenstellung

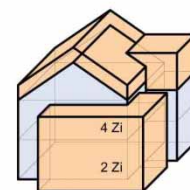
wachsende Familie mit zwei Kindern wünscht flexible Erweiterung hauptsächlich im Bestand mit Möglichkeit der späteren separierten Erschließung; Eltern bleiben betreubar im EG

Lösung

Errichtung eines verglasten Wintergartens südseitig mit gleichzeitiger separierter Erschließung für die Jungfamilie sowie Ausbau des westseitigen Dachbodens

Haus Taube, 8

Grund 559 m²
NNF Sanierung 119.80 m²
NNF neu 61.40 m²
Baujahr: 1964



Aufgabenstellung

Nutzung als Ferienwohnungen für Eltern und Kinder; Wohnräume im Erdgeschoss nicht zeitgemäß; Lärmbelastung Oberndorfer Straße sehr hoch; fehlende Nebenräume und Parkierungsmöglichkeiten

Lösung

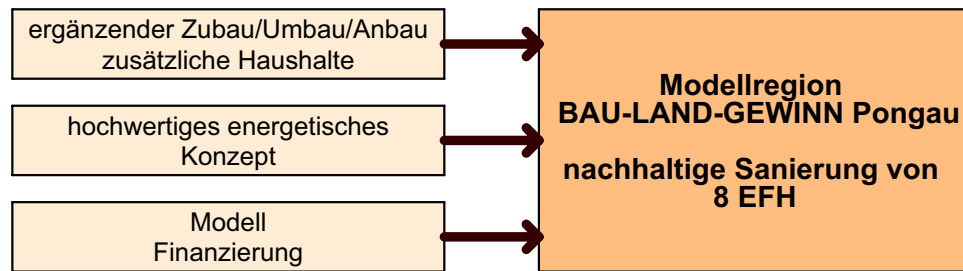
Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss durch verglaste Lärmschutzschicht; Aktivierung des rückwärtigen, ruhigeren Gartenbereiches mit Laube, Terrasse etc.

4.3.3 Energetische Kennwerte der geplanten Demonstrationsvorhaben

Czech	Hörbinger	Huber M	Huber R	Schnell	Steiger	Steiner	Taube		Heizwärmebedarf kWh/a	Bestand
36168	19600	31350	87500	35460	26250	39560	28153			Sanierung
10600	5920	8360	6300	8865	7875	8600	5600			Neubau
2160	2016		2988		1080	1050	1830			Total neu
12760	6126	8360	9288	8865	8955	9650	7430		Heizwärmebedarf kWh/m2a	Bestand
170	140	150	250	180	150	230	235			Sanierung
50	40	40	18	45	45	50	50			Neubau
30	18		18		30	30	30			Total neu
48	24	40	18	45	43	47	45		Leckwert*	Bestand
										Sanierung
8	8	8	10	8	8	8	8			Neubau
9	10	8	10	8	9	8	8			Total neu
8	9	8	10	8	8	8	8			

* Siehe Anhang 4 Zuschlagpunktmodell (Förderklasse Bestand wurde nicht erhoben, die tatsächlich realisierten Werte siehe Kapitel 4.3.15, Zusammenfassung der Resultate)

4.3.4 Resultat der Bestandsaufnahmen und umgesetzte Maßnahmen



Grafik: Ziele des Projektes

Die meisten Objekte befanden nicht mehr im Urzustand. Ausnahmen sind das Haus Steiner und das Haus Czech. Die restlichen Gebäude haben schon eine Wohnraumerweiterung in Form einer Aufstockung (Haus Schnell), eines Wintergartens (Haus Steiger) oder in Form einer Erweiterung (Haus Huber Rudolf) erfahren. Bei allen Gebäuden waren schon partiell Wärmedämmungen aufgebracht worden. Teilweise waren schon die Fenster ausgetauscht. Die zusätzlichen Dämmungen befinden sich im Dach-/Estrichbereich. Diese Form der etappierten Sanierung und Erweiterung führt oft zu bautechnischen Problemen wie Schimmelbildung beim Haus Huber Matthias, weil dämmtechnisch hochwertige Materialien mit Konstruktionen welche einen niedrigen U-Wert besitzen, zusammenprallten. Dieses Gebäude verfügte über einen hoch wärmegeprägten Dachboden und einer Fassade im Urzustand. Von Herrn Huber wurde dieser Mangel in der Zwischenzeit behoben. Die Dämmung wurde bis zum Kellerfundament ausgeführt, die Schimmelbildung tritt nicht mehr auf.

Bei den geplanten Zu- und Neubauten (Haus Hörbinger, Haus Steiger) ließ sich die Hülle im Sinne der Ziele des Projektes energetisch optimieren. Bei den Bestandsbauten stellte sich generell aufgrund der schon erfolgten Eingriffe die Frage der Wirtschaftlichkeit einer umfassenden Sanierung. Macht es z. B. Sinn, einen vor 5 Jahren erneuerten Dachboden (z. B. Haus Huber Matthias) zu sanieren? Oder sollen Fenster nach 10 Jahren (z. B. Haus Hörbinger) wieder ausgetauscht werden. Hier galt es prinzipiell, die Ziele des Projektes nicht aus dem Auge zu verlieren, aber auch die Wirtschaftlichkeit eines Eingriffes vertretbar für den Eigentümer zu gestalten. Denkbar – und wenn keine bauphysikalischen Aspekte dagegen sprachen – waren mögliche Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. eine erhöhte Dämmstärke oder Fenster mit U-Werten, die einem Passivhausstandard entsprechen. Die aufgetretenen bauphysikalischen Probleme zeigten aber auch die Notwendigkeit, die Gebäude umfassend zu sanieren und möglichst gleiche oder bauphysikalisch „ähnliche“ Gebäudeteile zu erzeugen.

4.3.5 Material und Konstruktionswahl

Der Vollwärmeschutz ist in Kombination mit einer 3-fach Isolierverglasung sicher die klassische Lösung für die Bestandsobjekte. Beim Haus Steiner wie beim Haus Czech (Erdgeschoß Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoß Blockbau) war eine Innenwärmedämmung zwecks Erhalt des Charakters des Gebäudes nicht von Nachteil. Die Innendämmung wurde beim Haus Czech in

Eigenleistung realisiert. Gleichzeitig wurde die Kellerdecke und der Dachboden zusätzlich gedämmt. Die Familie Steiner verzichtete auf diese Maßnahme, da die doch schon sehr kleinen und niedrigen Räume im Obergeschoß nach dem Eingriff noch schwerer nutzbar gewesen wären. Interessant ist, dass sich alle BauträgerInnen bei den Zubauten (Neubau) für eine Leichtbauweise in Holz entschieden haben, die auch entsprechend umgesetzt wurden. Als Argumente hierfür wurden die schnelle Bauzeit wie auch „typisch für die Region“ aufgeführt. Beim Haus Czech wurden im Erdgeschoß die Innenflügel der Kastenfenster gegen 2-fach Isolierverglasungen ausgetauscht. Damit konnte der Charakter des Gebäudes erhalten bleiben. Eine Dämmung der Fassaden ohne Fenstertausch war von der Familie Schnell angedacht. Dafür hätte das Geld gereicht. Auf Rat der Projektanten – wenn in 2 bis 3 Jahren die Fenster ihren Lebenszyklus erreicht haben – wird eine umfassende Sanierung geplant.

4.3.6 Lösungen Wohnraumerweiterungen

Die zusätzlichen Wohneinheiten wurden im großen Ausmaße für familieninterne Erweiterungen – Mehrgenerationenwohnen – gebraucht (z. B. Haus Hörbinger, Haus Steiger und Haus Schnell. Beim Haus Hörbinger und Haus Steiger wurde dies in Form von Zubauten geschaffen. Beim Haus Schnell wurde durch eine zweite Stiege im mittleren Geschoß ein zusätzlicher Haushalt für den jüngsten Sohn integriert. Darüber hinaus wurde das Schaffen von Arbeitsplätzen bei den Objekten Schnell und Steiger umgesetzt.

Die Familie Huber Rudolf überlegt sich zur Zeit, das Bestandshaus mit Grundstück gewinnbringend an einen Wohnbauträger veräußern. Die Sanierung des Bestandshauses und deren Vermietung sollte entstehenden Neubauten für die wachsende Familie auf dem gleichen Grundstück finanzieren. Die auf den Markt nachgefragten Kleinwohnungen oder auch mögliche betreubare Wohneinheiten erwiesen sich aufgrund der mangelhaft umsetzbaren Notwendigkeit der durchgehenden Barrierefreiheit als problematisch. Auch die Höhe der Finanzierung für das Bestandsgebäude schreckte im Moment ab.

4.3.7 Lösungen Haustechnik/Energie

Bei den EFH in Altenmarkt gab und gibt es die Möglichkeit, die Gebäude an die Fernwärme anzuschließen. Die Bauträger bevorzugten diese Lösung auch aufgrund von attraktiven Angeboten (Ablöse alter Heizanlage). In Altenmarkt wurde diese Lösung von allen Bauträgern umgesetzt. Beim Haus Hörbinger bot sich eine Stückholzheizung an. Das Heizmaterial wird auf dem eigenen Grund geschlagen. Das Haus ist bis auf den Strom energieautark versorgt. Das Grundstück wird mit Quellwasser versorgt und über eine Sickergrube entsorgt. Bei den ersten Abklärungen mit dem Bauphysiker hat sich herauskristallisiert, dass bei den Umbauten bei einer umfassenden Sanierung Niedrigenergiestandard (LEK-Wert <20 bis 19) erreicht werden sollte. Aufgrund der nur partiell umgesetzten Maßnahmen trifft dies nur für das Haus Matthias Huber bedingt zu. Die Zubauten weisen Niedrigenergiestandard auf. Auf die notwendigen Bedarfslüftungen verzichteten die Familie Steiger und Hörbinger, da ihnen der Aufwand im Bezug auf die Neubaupläche zu groß erschien und im Bestandsgebäude selber keine Eingriffe stattfanden.

4.3.8 Vorgehensweise bei Zielkonflikten/Rückkoppelung mit den Eigentümern

Folgende Problempunkte sind bei der Rückkoppelung mit den EigentümerInnen häufig genannt worden:

- Die Finanzierung soll einfach und verständlich nachvollziehbar sein (5 Nennungen).
- Die Nutzung und Verwertung der Immobilie soll so weit wie möglich den EigentümerInnen überlassen werden und nicht durch das Finanzierungsmodell vorgeschrieben werden (7 Nennungen).
- Die Investitionshöhen werden als sehr hoch empfunden um die von allen BauherrInnen als sinnvoll eingestuften Ziele des Forschungsprojektes zu erreichen (6 Nennungen).
- Die Baustelle soll nicht zu lange dauern (3 Nennungen).
- Nach Möglichkeit sollen ökologisch hochwertige Materialien zum Einsatz kommen (4 Nennungen).
- Die vorgeschlagene Planung und das Heizkonzept ist in Ordnung (5 Nennungen). Bei 3 Objekten waren noch Nacharbeiten aufgrund veränderter familiärer Bedingungen (z. B. neue Arbeitsstelle) notwendig.

Die Definition, ab wann ein Bauelement wie z. B. Fenster zu ersetzen sind um die angestrebten Werte zu erreichen, ist nicht sehr einfach. Hier spielt nicht nur die Begründung über die Wirtschaftlichkeit oder auch Notwendigkeit des Eingriffs eine Rolle. Die emotionale Verbundenheit mit dem Erscheinungsbild eines Gebäudes, gerade der Gründergeneration ist dabei nicht zu unterschätzen. Ein 20 Jahre altes Fenster gilt als neu und es wäre ja Verschwendung dieses auszutauschen. Die Erbgeneration betrachtet aufgrund unserer Erfahrung bei den Planungen dieses Thema sehr pragmatisch. Sicher sind behutsame und überzeugende Gespräche noch notwendig. Die Ängste bezüglich der Schnittstellen zwischen den alten und neuen Haushalten, lassen sich mit einer klaren Trennung (eigener Eingang und Privatbereich) der Einheiten bei der Planung minimieren.

Mehrgenerationenwohnen wird unter Lösung der Schnittstellenproblematik akzeptiert!

Etappenweise Erneuerung führt zu bauphysikalischen Problemen! Dies begründet auch eine gesamtheitliche Erneuerung!

Schwierigkeit der finanziellen Trennung von Sanierung und Neubau bedingt Notwendigkeit der Förderung des Gesamtinvestitionsvolumens!

Als sehr problematisch erweisen sich auf jeden Fall die hohen Investitionssummen, die bei einem Totalausbau und unter Einhaltung der Ziele des Projektes notwendig sind. Hier hat sich eine differenzierte Kostendarstellung mit einer Aufteilung in einzelne Bauteile (Elementdarstellung) bewährt. Einzelne Elemente wie z. B. der Innenausbau können weggelassen werden. Es sind so pro Objekt drei bis fünf Finanzierungsvarianten möglich. Bewusst ist immer eine Mini-

malvariante dargestellt, welche die Ziele des Projektes nur teilweise erreicht. Im Anhang 3 sind das Haus Czech und das Haus Taube mit einer differenzierten Kostenaufstellung dargestellt.

4.3.9 Abklärung eines Contractingmodels

Ein eigentliches „Contracting-Modell“ war aufgrund der Kontrolle des Nutzerverhaltens sehr schwierig und für einen Contractor nicht wirtschaftlich lukrativ. Interviewte Banken konnten sich vorstellen, bei der Kreditvergabe die gesparten Ausgaben für Energie zu berücksichtigen. Gibt zum Beispiel ein Haushalt Euro 5000.- im Jahr für das Heizen aus und nach der Sanierung nur noch Euro 1000.-. So stehen Euro 4000.- pro Jahr oder Euro 330.- pro Monat theoretisch für eine Rückzahlung zur Verfügung. Wird zum Beispiel die Hälfte dieser Summe bei der monatlichen Rate berücksichtigt, wäre auch das Risiko des Nutzerverhaltens abgedeckt.

Das Contracting wurde von der Wohnbauförderung des Landes in Kombination mit Fördermitteln bis jetzt als schwer umsetzbar eingestuft. Zu aufwendig und nicht kontrollierbar ist die Verknüpfung dieser Systeme waren hier die Argumente. Das differenzierte Ökopunktesystem (siehe Anhang 4) des Landes wurde hier als einfacher handhabbar eingestuft, da die Bauwerbenden über die Qualität der Gebäudehülle sich die Höhe der Förderung steuern kann.

Leider gibt es keine Hinweise beim Endbericht „Eigenheim Contracting“ in der Anwendung der Kombination mit bestehenden Förderungen und Finanzierungsmodellen. Eine mögliche Poolbildung, welche für ein Contracting attraktiv wäre, scheitert beim Modellvorhaben an den sehr verschiedenen Voraussetzungen und Ausbauzustand der Objekte. Wären zum Beispiel alle 8 Häuser noch im Originalzustand, könnten 8 Dächer gleichzeitig mit dem gleichen Aufbau saniert werden. Mindestens 6 sind aber zwischenzeitlich schon ausgebaut worden.

Ein möglicher "Contractor" soll bei einem Pilotprojekt gemäß Aussage von Sabine Kitz ÖGUT in Wolkersdorf als GU auftreten und für die Bauzeit, Investition und Qualität garantieren. Die Finanzierung sollen die EigentümerInnen übernehmen. Das widerspricht den Erfahrungen mit unseren EigentümerInnen, die sehr wohl an diesen Fragen interessiert sind, aber grundsätzlich die Machbarkeit der Finanzierung immer wieder betonten. Die Investitionssummen bei den Demonstrationsvorhaben bewegen sich annähernd im Bereich von Neubauten. Ein Haus mit ca. 200 qm inkl. Heizung zu sanieren kostet rund Euro 100.000.- bis 140.000.-. Ein Widerspruch ist da sicher die genannte Summe für eine thermische Sanierung im Vorspann des Endberichtes „Eigenheim Contracting“:

„Laut einer Studie der GDI, der Donauuniversität Krems und der Universität Klagenfurt liegen die Kosten für eine thermische Sanierung (Dämmung, Heizkesseltausch) im Durchschnitt bei 15.000 Euro. Diese Investition amortisiert sich infolge der geringeren Energiekosten innerhalb von sieben bis 14 Jahren.“

(Zitat HdZ-Endbericht „Eigenheim Contracting, Seite 1 Zusammenfassung, Wien Juli 2005)

Um die Ziele der Demonstrationsvorhaben zu erreichen waren Dämmmaßnahmen in Bereichen erforderlich welche teilweise schon saniert waren wie z. B. das Dach, die in Folge weitere Maßnahmen, wie eine neue Dacheindeckung notwendig machten.

4.3.10 Abklärungen Finanzierung über Förderung

Die bestehenden Förderungen (Neubau/Sanierung) sind anwendbar, aufgrund der Verschiedenheit der Voraussetzungen für die FörderwerberInnen in Kombination aber schwer anwendbar. Förderungswürdig sollten darum die Zielsetzungen (Nachweis zusätzliche Haushalte im Bestand, Energiestandard) unabhängig vom Anteil Neubau/Sanierung sein. Wichtig ist das Gesamtinvestitionsvolumen als förderungswürdig zu betrachten. In der Praxis ist dieser Finanzierungsfall laut Aussage von SIR (siehe Interview) und verschiedenen Kreditinstituten oft anzutreffen. In den Gesprächen mit möglichen Kreditinstituten wie Förderspezialisten (siehe Interview mit Reinhard Uray, SIR) wurde die Notwendigkeit der Darstellung der Gesamtinvestitionssumme betont. Im Folgenden ist ein Interview mit dem Wohnbauberater Reinhard Uray vom SIR (Salzburger Institut für Raumplanung) wiedergegeben:

Können mit den bestehenden Förderungen die dargestellten Projekte finanziert werden?

Mit der Neubauförderung können die Nettonutzflächen der An- und Zubauten finanziert werden, wenn der Förderwerber als begünstigte Person (Bedingungen: Volljährigkeit, dringender Wohnbedarf, Erstförderung und Einkommensgrenze) erkannt wird. Bei den Sanierungen werden Einzelmaßnahmen (max. Euro 50.000.-) wie Dämmung oder neue Heizung finanziert. Die Vorgaben der Neubauförderung gelten nicht.

Wo sehen Sie Probleme bei der Umsetzung?

Abrechnungstechnisch! Eine z. B. neue Heizung wird das sanierte Objekt wie den Neubau versorgen. Die Aufteilung der Kosten auf die Neubau- wie die Sanierungsförderung ist wegen den verschiedenen Voraussetzungen sehr schwer!

Wie würden Sie das Problem lösen?

Ich könnte mir eine Förderung (Investitionsvolumen) über das ganze Vorhaben welche den Neubau wie die Sanierung einschließt gut vorstellen. Voraussetzung für eine Förderung sollten die Ziele zusätzliche Haushalte und hochwertiger energetischer Standard sein. Übrigens gibt es eine ähnliche Förderung für die Errichtung und umfassende Sanierung von Bauernhäusern schon. Die Förderwerber müssen Eigentümer wie Bewirtschafter des Gehöftes sein. Der Fördersatz ist für Neubau und Sanierung einheitlich. Die Baumaßnahmen müssen zu einem zeitgemäßen Standard führen.

Gibt es aus Ihrer Sicht eine Nachfrage für eine neue Förderung?

Der Beratungsbedarf für das beschriebene Problem ist in den letzten Jahren stark angestiegen.

4.3.11 Problematik der bestehenden Förderungen

Im Eigenheimbau wird bei der Schaffung von neuem Wohnraum besser gefördert, wenn diese neue Wohnung bei einem bestehenden Objekt durch An-, Zu- oder Aufbau oder Ausbau eines Dachbodens, also durch Nachverdichtung, errichtet wird. Auch hier wird ein Förderungssatz von 1.300 Euro/Quadratmeter anstelle bisher 1.000 Euro gewährt. Damit werden die Erkenntnisse einer Salzburger Wohnbauforschungsarbeit aufgegriffen: In einer von der Wohnbauforschung des Landes Salzburg gemeinsam mit dem

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ geförderten Studie (Autoren: Gutmann – Pletzer – Schweizer) waren die Vorteile von Nachverdichtungen für die Kommunen und die Nutzer bestehender Eigenheimsiedlungen herausgearbeitet worden.

(Salzburger Landeskorespondenz, 23. 06. 2006)

Der oben zitierte Artikel zeigt, dass sich die Salzburger Wohnbauförderung intensiv mit dem Thema auseinandersetzt. Es werden aber nur die tatsächlich neu entstehenden Flächen gefördert. Um den Zielen des Projektes näher zu kommen, sollte die Sanierung und Neubaufäche zwecks einfacher Handhabung bei der Förderung mitberücksichtigt werden. Mit der Wohnbauförderung des Landes Salzburg wurde anhand der Demonstrationsprojekte intensiv an diesem Problem gearbeitet. Die Definitionen der umfassenden Sanierung der Förderung für Austrags- und Bauernhäuser würde im Kern schon den Ansatz Sanierung mit Neubau zu verbinden in sich tragen:

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen muss das Bauernhaus einen zeitgemäßen Standard aufweisen. Die Sanierung muss jedenfalls Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes in Verbindung mit mindestens zwei weiteren Sanierungsmaßnahmen gemäß § 41 Abs.1 S.WFG 1990 beinhalten. Ausnahmen aus Gründen des Denkmal- Altstadt- oder Ortsbildschutzes sind möglich.

(SIR Konkret: Ausschnitt Seite 5, Förderung von Bauernhäusern und Austragswohnungen)

Der Fördersatz ist mit Euro 1150.- für die umfassende Sanierung bei dieser Förderung höher bei der Errichtung eines Gebäudes mit Euro 1000.- (siehe Anhang 4). Der Ansatz eines hochwertigen zeitgemäßen Standards weist in die richtige Richtung. Als Bedingung für eine Nachverdichtungsförderung müsste neben der Qualität auch der Nachweis von zusätzlichen Haushalten (externe wie interne) sein.

Die Wohnbauförderung des Landes Salzburg, welche bei der Finanzierung der Maßnahmen eine zentrale Rolle einnimmt, deckt bis dato mit ihren Fördermodellen im Sanierungsbereich gar nicht oder nur ungenügend die Möglichkeiten einer umfassenden Sanierung in Kombination mit möglichen Nachverdichtungsflächen ab, wie sie für die Umsetzung der Demonstrationsvorhaben notwendig wäre. Es war darum notwendig die tatsächlichen Investitionssummen darzustellen, welche für die Standards die erreicht werden sollten notwendig sind. Je nach bestehenden Fördersystem fehlen 50 bis 100 % der tatsächlichen Investitionssummen. Für den Bauwerberbenenden muss die Investition aber tragbar sein. Die Finanzierung steht somit wirklich im Mittelpunkt für die EigentümerInnen.

In den Gesprächen mit den Beteiligten hat sich herausgestellt, dass das Fördermodell „Umfassende Sanierung“ (siehe Anhang 4) am einfachsten zu erklären war und den Zielen des Projektes sehr nahe kommt. Der Fördersatz (Euro 500.-) lässt aufgrund der Kalkulationen unter Anspruchnahme der „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“ (siehe Anhang 4) zu, dass die angestrebten energetischen und inhaltlichen (zusätzliche Haushalte) Ziele annähernd realisierbar sind. Für die EigentümerInnen ist der zu erwartende Fördersatz einfach zu rechnen

(Fördersatz x Nettonutzfläche) und auch die persönlichen Voraussetzungen (HauseigentümerInn oder Bauberechtigter) sind immer gegeben. Folgende Hemmnisse waren bei den Demonstrationsvorhaben zu berücksichtigen: Es erreichen nicht alle 8 Objekte (bei max. 3 Objekten wahrscheinlich) die geforderten 3 Wohnungen nach der Sanierung! Die Region Pongau stellt mit ihren übergroßen EFH mit ca. durchschnittlich 200 qm pro Gebäude sicher einen Sonderfall dar. Realistisch wird ein zweiter Haushalt im Bestand entstehen. Die Neubauf Flächen werden durch die Förderung nicht berücksichtigt (Bei Anspruchnahme einer eventuellen Neubauförderung gelten andere Voraussetzungen für die Förderwerber wie bei der umfassenden Sanierungsförderung!).

Als problematisch wird die Verwertung und Kontrolle der entstehenden neuen Haushalte innerhalb EFH-Siedlungsverbänden von der Wohnbauförderung betrachtet. Gerade in einer Fremdenverkehrsregion besteht natürlich die Gefahr einer Veräußerung als Zweitwohnsitz. Das Fördermodell „Umfassende Sanierung“ schreibt vor, dass die sanierten Wohneinheiten zur Gänze als Hauptwohnsitze ausgewiesen werden.

Ein Problem der Wohnbauförderungen ist somit, dass die persönlichen Voraussetzungen der FörderwerberInnen sich nicht ändern dürfen. Das wollte und konnte keiner der Bauwerber wirklich versprechen. Das Haus Schnell beherbergte z. B. nach der Sanierung im Erdgeschoss die Eltern, im Obergeschoss den Sohn mit zukünftiger Familie und im Dachgeschoss werden noch für 3 Jahre Fremdenzimmer (nicht förderwürdig da gewerblich genutzt) vermietet. Später soll das Dachgeschoß als Hauptwohnsitz (jetzt förderwürdig) vermietet werden. Ein großer Vorteil beim Bauen im Bestand ist, dass das Grundstück wie das Gebäude als Sicherheit/Eigenmittel eingebracht werden können.

Folgende Punkte haben sich als problematisch bei der Finanzierung der Demonstrationsvorhaben erwiesen:

Laufzeiten Kredit:

Die Ziele des Projektes gehen über die klassische Sanierung mit ihren Laufzeiten von 10 Jahren weit hinaus. Dies sollte bei der Festlegung der Kreditdauer berücksichtigt werden. Die angepeilten Standards entsprechen dem eines Neubaus, somit sollte sich die daraus ergebende Laufzeit zwischen 15 bis 25 Jahren bewegen.

KreditnehmerInnen:

Für die angefragten Kreditinstitute ist es denkbar, den Kreditnehmenden vom Besitzenden zu lösen. Die Eigenmittel/Sicherheiten können vom Eigentümer dem Kreditnehmer zur Verfügung gestellt werden. Aus Sicht der Wohnbauförderung ist dies rechtlich zur Zeit nicht möglich.

Kombination Förderungen:

Abrechnungstechnisch schwierig hat sich der Einsatz von verschiedenen Förderungen herausgestellt (siehe auch Interview Reinhard Uray). Eine z. B. neue Heizung wird das sanierte Objekt wie auch den Neubau versorgen. Die Aufteilung der Kosten auf die Neubau- wie die Sanie-

rungsförderung ist problematisch. Eine Förderung, welche die Neubau- wie die Sanierungsmassnahmen einschließt, wäre Ziel führend.

Mit der Abt. 10 der Wohnbauförderung des Landes Salzburg wurden 5 kurzfristige Möglichkeiten für die Umsetzung der Demonstrationsvorhaben geprüft:

- Die versuchsweise Förderung der Objekte über die "umfassende Sanierung" mit dem Problem (siehe Hemmnisse) die Förderung im Detail wahrscheinlich novellieren (Zeithorizont!) zu müssen.
- Förderung als Modelwohnbauvorhaben.
- Anhebung der Förderobergrenze des Fördermodells „andere Sanierungsmaßnahmen“.
- Ausbau umfassende Sanierung: Erhöhung der derzeitigen Förderobergrenze und Integration der Neubauf Flächen.
- Ausbau der schon bestehenden erhöhten Förderung für Nachverdichtung (nur Neubauf Flächen gefördert!) auf Sanierungsmaßnahmen.

Nachdem es nicht möglich war während der Projektlaufzeit eine für das Vorhaben geeignete Form zu finden und zu novellieren, wurden die Vorhaben meistens mit privaten Mitteln umgesetzt. Nach Ansicht der Projektanten war es richtig, nicht eine Sondersituation im Sinne eines Modelwohnbauvorhabens zu erzeugen. Erst so war es möglich, die Hemmnisse für solche Bauvorhaben zu evaluieren.

Erst das neue Wohnbauförderungsprogramm des Land Salzburg sieht im Bereich der Sanierungsförderung (Förderung andere Sanierungsmaßnahmen, siehe Anhang 4) im Vergleich zum abgelaufenen Projektzeitraum eine Erhöhung bei den Sanierungsmaßnahmen vor. Die Zahlen im Wohnbauförderungsprogramm 2009 bis 2013 wurden in der Sanierung von zuletzt 3.500 Wohnungen im abgelaufenen Programmzeitraum auf 4.300 Wohnungen angehoben. Mit der Novelle 2008 zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 und der Änderungen in der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung wurden zusammengefasst folgende Verbesserungen für Sanierungsmaßnahmen vorgenommen:

4.3.12 Verbesserungen in der Fördersparte "andere Sanierungsmaßnahmen"

Senkung des Zinssatzes von 1,5% auf 1% p. A.:

Die Verzinsung des Förderungsdarlehens beträgt nach derzeit geltender Rechtslage 1,5% jährlich, zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen berechnet und soll auf 1% jährlich gesenkt werden.

Variable Gestaltung der Laufzeit des Förderungsdarlehens:

Derzeit beträgt die Laufzeit des Förderungsdarlehens zehn Jahre. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Sanierungswilligen gerecht zu werden, soll der Förderungswerber/die Förderungswerberin zwischen mehreren Laufzeitvarianten (5, 10 oder 15 Jahre) wählen können.

Anhebung der Fördersätze für die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes:

Die optimale Dämmung der Gebäudehülle trägt wesentlich zur Minimierung des Energieverbrauchs bei. Mithilfe des Förderungsdarlehens soll ein Großteil der zu tätigen Investitionen abgedeckt werden.

Anhebung der höchstens förderbaren Beträge:

Ein zusätzlicher Anreiz soll geboten werden, mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchzuführen.

Senkung des Mindestbetrages:

Demgegenüber sollen aber Personen, die nur kleinere Investitionen tätigen können, von der Förderung nicht ausgeschlossen werden.

Streichung der 150m²-Grenze:

Großes CO₂-Einsparpotenzial besteht im Eigenheimbereich. Da freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser oftmals über eine größere Nutzfläche verfügen, wird die Kürzung der Fördersätze bei Übersteigen der 150m²-Grenze häufig als Hindernis empfunden. Eine Kürzung der Fördersätze soll daher zukünftig entfallen.

Berücksichtigung der Kosten für die Erstellung des Energieausweises bei der Bemessung des Förderungsdarlehens:

Zukünftig soll für die Kosten der Erstellung des Energieausweises ein Zuschlag zum Förderungsdarlehen im Ausmaß von € 300,-- (bei Einzel- und Doppelhäusern) bzw. im Ausmaß von € 50,-- je Wohnung (Wohnhäuser mit mindestens drei Wohnungen) gewährt werden.

4.3.13 Befristete Sonderaktion „Sanierungsoffensive“

Ein besonders hohes CO₂-Einsparpotenzial wird bei der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes älterer Eigenheime gesehen. Begleitend zur aktuellen Novelle des Wohnbauförderungsrechtes soll daher eine bereits angekündigte Sonderaktion zur umfassenden energetischen Sanierung von rund 250 vor 1990 errichteten Einzel- und Doppelhäusern noch beginnend in der ersten Jahreshälfte 2009 umgesetzt werden.

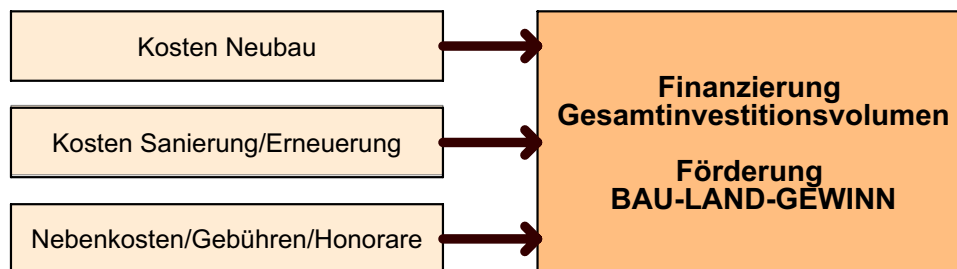
Geplant ist die Gewährung von zinslosen Förderungsdarlehen, wenn mindestens drei der folgenden energierelevanten Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden:

- Verbesserung baulicher Wärmeschutz der obersten Geschoßdecke/Dachschräge
- Verbesserung baulicher Wärmeschutz Außenwände
- Verbesserung baulicher Wärmeschutz Kellerdecke
- Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren

"Mit einem Zuschuss von bis zu 3.000 Euro ist einem Eigenheimbesitzer nicht ausreichend genug gedient. Damit ist höchstens eine Einzelsanierungsmaßnahme finanzierbar, nicht aber eine Komplettsanierung samt optimaler Dämmung der Gebäudehülle. Geschenktes Geld ist also nicht unbedingt die bessere und wirksamere Unterstützung".

(Zitat, Landesrat Blachfellner, Salzburger Landeskorespondenz April 2009)

Für die Senkung der Heizkosten sind umfassende Sanierungen unumgänglich so die Erkenntnisse. Einzelmaßnahmen würden nicht die gewünschte Wirkung erzielen. Gesamthafte energetische Sanierungen werden schließlich auch im Einvernehmen mit dem Umweltressort des Bundes angestrebt. Erste Priorität genießt die gesamtheitliche Sanierung der Hülle, was bauphysikalisch sinnvoll ist. Erklärtes Ziel der Wohnbauförderung ist unter anderem die weitere Forcierung der Sanierungsförderung. Als Zugang zur Förderung reicht es MieterIn, EigentümerIn oder BauträgerIn zu sein. Andere Bedingungen werden nicht gestellt. Nach wie vor ungeklärt ist die Verknüpfung von Sanierungs- und Neubauförderung. Die Heizung wird gesondert gefördert.



Grafik: Vorschlag Finanzierungsmodell

Die Projektanten empfehlen die neu novellierten Förderungen auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen. Gleichzeitig wird empfohlen, eventuelle Zubauten und Anbauten fördertechnisch in die neuen Förderungen zu integrieren. Das langfristige Ziel ist aber sicher eine neue Förderung zwecks Erzeugung von zusätzlichen Haushalten im Bestand mit hochwertigem energetischem Standard. Eine Möglichkeit wäre z. B., dass bis zu 30% Neubauflächen im Verhältnis zum Bestand als Sanierungsmaßnahme bewertet werden. Das Land Salzburg möchte die befristete Aktion weiterführen.

4.3.14 Bauphysikalische Bewertung der getroffenen Maßnahmen

Es wurden insgesamt 8 Bauten untersucht. Zwei dieser Objekte wurden durch Zubauten vergrößert, welche nach dem Stand der Technik geplant und realisiert wurden. Sie verbessern aus gesamt bauphysikalischem Gesichtspunkt die Außenhülle des Gebäudes (Altbau und Zubau).

Bei allen bestehenden Bauten wurden, abgesehen von den Zubauten, sowohl thermische als auch energietechnische Verbesserung geplant. Diese wurden nur zum Teil realisiert.

Kostenintensive und technisch schwieriger zu realisierende Maßnahmen wie Dachverbesserung und Dämmung der Fundierung und der Kellerdecke wurden im Altbestand kaum (Kellerdecken-dämmung) oder gar nicht (Dach-, Fundamentdämmung) realisiert.

Wiederum technisch leichter zu realisierende Maßnahmen wie Außenwanddämmung und Fensterverbesserung, egal ob diese durch Austausch/Erneuerung oder andere Eingriffe wie z. B. Innenflügeltausch erfolgten, wurden in 4 Fällen realisiert. Auch in diesem Fall verbessern diese Einzelmaßnahmen aus gesamt bauphysikalischem Gesichtspunkt die Außenhülle des Gebäudes und sind positiv zu bewerten. So stellt z.B. der bloße Einbau von neuen Fenstern mit einem U-Wert $<1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ eine thermische Verbesserung der Fensterfläche gegenüber einem Altfenster mit einem U-Wert $>2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ dar. Gleichzeitig verbessert sich der Schallschutz des Raumes von $<33\text{dB}$ auf üblicherweise $>38 \text{ dB}$. In Verbindung mit der höheren Dichtheit der erneuerten Fenster verbessert sich die Behaglichkeit des sanierten Raumes.

Die geplanten energietechnischen Verbesserungen wurden in fast allen Fällen realisiert (7 von 8 Fällen). Hier wurde entweder das Heizungssystem verbessert/erneuert oder es erfolgte ein Anschluss an die Fernwärme, welches auch als ein ökologischer Vorteil zu bewerten ist. Erneuerbare Energiequellen, neben Holzpelletsheizung fast ausschließlich Solaranlagen, erreichten eine Realisierung von 50%, wurden also bei jedem zweiten Projekt umgesetzt.

Die Bewertung erfolgte mittels Punktesystem und ist übersichtlich in einer Tabelle auf der nächsten Seite zusammengefasst.

Zusammenfassend kann aus der Sicht der Bauphysik Folgendes gesagt werden:

Es wurde keine Maßnahme gefunden, welche eine Verschlechterung der Konstruktion oder des Gebäudes bedeuten würde. Insgesamt stellen die realisierten Maßnahmen eine Verbesserung der Ausgangssituation dar, auch wenn einzelne oder wenige Maßnahmen umgesetzt wurden.

Bewertung BPH	-1, 0, 1,2 ,3									
	Haus Czech	Haus Hörb. Altbau	Zubau	Haus Huber	Haus RHuber	Haus Schnell	Haus Steiger Altbau	Zubau	Haus Steiner	Haus Tauben
Konstruktion										
Außenwände	3		3	3	0	0	3	3	0	
Dach	0		3		0			3	0	
Fundament			3							
Decke KG/EG	3		2		0					
Decke EG/OG			2					3		
Decke OG/Da.	3								0	
Fenster	1	1	2	0	0	0		3	0	
Heizung	1*	1		3	2	3	3		3*	
Erneubare Energie	1		3	2	0	0		2*	0	
Lüftung										
	12	2	18	8	2	3	3	14	3	0

STATISTIK
Realisiert %
50
20
10
20
20
10
40
70
40

Legende

- 1 Verschlechterung
- 0 keine Veränderung
- 1 gute baupraktische Maßnahme
- 2 gute Maßnahme
- 3 Stand der Technik

Leere Zelle= nicht geplant

* Maßnahme ausstehend

4.3.15 Zusammenfassung der Resultate

Auf den folgenden Seiten sind die Ausgangssituation die Wünsche und Planung wie gleichzeitig die realisierten Maßnahmen dargestellt. In der letzten Zeile ist noch einmal die Tabelle von Seite 51 mit den entsprechenden Bewertungen eingefügt. Zu folgenden Themen finden sich Infos:

- Konstruktion
- Haustechnik
- Raumprogramm
- Herstellungskosten
- Bewertung/Kommentar gemäß Legende Seite 51

Die tatsächlichen Herstellungskosten waren schwer zu evaluieren, da die meisten Unsetzungen mit großen Anteil an Eigenleistung erfolgten.



Huber M.: Haus nach Sanierung



Haus Steiger: Realisierung Zubau

Haus Czech, Baujahr 1947/1948, Sanierung teilweise 2008, Grund 1428 qm

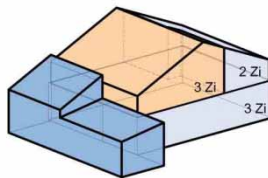
Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton, EG Schlackenbetonziegel 38 cm mit 3,5 cm Heraklit außen verputzt, OG und DG in Blockbauweise 20 cm/Innendämmung 5cm	EG Vollwärmeschutz, OG Innenwärmedämmung	EG 16 cm, OG 10cm	3
Dach	Sparrendach kalt, Estrich nicht geheizt	Kaltdach, neue Eindeckung Ziegel	realisiert	0
Fundament	Streifendfundament, im nordöstlichen Bereich nicht unterkellert	bleibt		
Zwischend. KG/EG	Beton mit Schüttung und Holzdielenboden	Dämmung an Kellerdecke		3
Zwischend. EG/OG	Holzbalkendecke	bleibt		
Zwischend. OG/Da.	Holzbalkendecke mit 10cm Dämmung	Verstärkung Dämmung	realisiert 10 cm	3
Fenster	Kastenfenster noch original im EG, DG Fenster 2-fach Isolierverglasung	Ersatz Innenflügel bei Kastenfenster	realisiert	1

Haustechnik

Heizung	Stückholzeinzelheizungen wurden 1964 durch Ölheizung mit Radiatoren ersetzt 1989 Ersatz von Kessel und Brenner	Ersatz Ölheizung 1964 durch Pellets	anstehend	1 nach Realisierung
Erneuerbare Energien		Solar in Gelände integriert für Warmwasseraufbereitung und Heizung, Zwischenjahreszeiten mit Pufferspeicher	nicht realisiert	1 Holzpellets ist erneuerbare Energie
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8		

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar, Kinder sind schon ausgezogen Haus auf Geländekuppe, Gebäude mehrheitlich noch im Originalzustand, Durchgangstrasse südlich des Objektes, Zustand gepflegt Nur sanfte Einbauten	Charakter des Gebäudes soll erhalten werden EG und OG sollen separiert erschlossen werden OG soll mindestens eine Einliegerwohnung aufnehmen EG soll wegen reduzierter Wohnraumgröße durch einen Wintergarten erweitert werden	nicht realisiert	aus Kostengründen und Möglichkeiten der Verwertung nicht realisiert
Netto Nutzflächen	Bestand: 212,75 qm	Neu: 54,43 qm	Total: 212,75 qm	
Herstellungskosten		265.000.-		



Haus Hörbinger, Baujahr 1982, Sanierung/Anbau 2007/2008, Grund 1015 qm

Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton, EG mit 30 cm Gaszementsteinen mit Isolierputz, OG und DG mit 30 cm Ziegel und 5 cm Styropor verkleidet	Altbau: 1./2. OG Vollwärmeschutz, Perimeterdämmung bis Fundament, Zubau: als Holz-Riegelkonstruktion 26 cm Dämmung, KG gedämmt	Altbau: Nicht realisiert Zubau: realisiert	3 Zubau
Dach	Sparrendach kalt, Estrich nicht geheizt	Altbau: Kaltdach bleibt Zubau: 26 cm Däm. 3- lagig Warmd.	Zubau: realisiert	3 Zubau
Fundament	Fundamentplatte 20 cm	Altbau bleibt Zubau: Fundamentdämmung 10cm	Zubau: realisiert	3 Zubau
Zwischend. KG/EG	20 cm Beton mit Trittschall und Zementestrich 8 cm	Altbau: bleibt, Zubau: Holzd. 20 cm/Dämsch. 10cm TS, Diele		2 Zubau
Zwischend. EG/OG	20 cm Beton mit Trittschall und Zementestrich 8 cm	Altbau: Bleibt, Zubau: Holzdecke 20 cm, TS, Diele	Altbau: nicht realisiert Zubau: realisiert	1 Altbau/2 Zubau
Zwischend. OG/Da.	Beton mit 12 cm Styropor Estrichdämmung	siehe Dach	realisiert	
Fenster	durchgehend 2-fach Isolierverglasung	Ersatz Innenflügel bei Kastenfenster	realisiert	1

Haustechnik

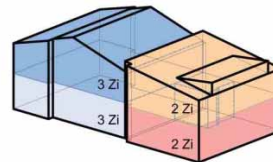
Heizung	Geschossweise Etagenheizung mit Holz in der Küche eingebaut	Anbindung Etagenheizung an Zubau	realisiert	1 Altbau
Erneuerb. Energ.		Solar in Gelände integriert für Warmwasseraufbereitung und Heizung, Zwischenjahreszeiten mit Pufferspeicher	realisiert	3 Zubau
Lüftung		natürliche Lüftung	realisiert	
Förderklasse		9	Zubau 7	

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Großelternpaar im EG, OG bewohnt von Tochter mit Ehemann und 2 Kleinkindern mit 1 und 3 Jahren Haus auf Geländekuppe, Gebäude mehrheitlich noch im Originalzustand, Zustand sehr gepflegt	EG soll bleiben, Erweiterungswunsch der 4-köpfigen Familie Wunsch der Kleinfamilie nach separiertem Eingang Teile der Erweiterung sollen bei Auszug der Kinder separiert vermietet werden können, Erhalt autarke Versorgung (Brennmaterial, Quelle und Jauchegrube), nur Stromanschluss	Anbau realisiert Altbau nicht saniert	Altbau wurde aus Rücksichtnahme und fehlendem Zugriffsrecht auf Elterngeneration nicht saniert, planerisch wurden die Vorgaben Architekten eingehalten, architektonisch nicht (Wunsch Eigentümer traditionelle Architektur)
Flächen	Bestand: 148,33 qm	Neu: 111,90 qm	Total: 260,23 qm	
Herstellungskosten		331.985.-		

Erzielte U-Werte laut Berechnung Bauphysik (zur Verfügung gestellte Daten):

Außenwand Zubau: 0,15 W/qmK
Dachkonstruktion Zubau 0,10 W/qmK



Haus Huber Matthias, Baujahr 1967, Sanierung 2008, Grund 637 qm

Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton 20 cm, EG bis OG Mantelbeton 20 cm verputzt, Garagen- aufbau Mantelbeton plus 5 cm Styropor verschalt	1./2. OG Vollwärmeschutz, Perimeterdämmung bis Fundament	realisiert	3
Dach	Sparrend. warm 20 cm Mineralw., W. seiti. 20 cm Zieg. porosiert + 8 cm D.	bleibt		
Fundament	Plattenfundament, KG nur cm 210 hoch Erdkeller im nordöstl. Bereich	bleibt		
Zwischend. KG/EG	Ziegeldecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Zwischend. EG/OG	Ziegeldecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Zwischend. OG/Da.	Ziegeldecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Fenster	DG 2-fach Isoliervergl. 5 Jahre alt, EG-OG 2-fach Isoliervergl. 11 Jahre alt	Ersatz 3-fach Isolierverglasung	nicht realisiert	0

Haustechnik

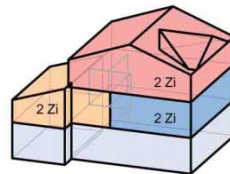
Heizung	Ersatz Ölheizung durch Fernwärme 2006, 2 getrennte Anschlüsse vorhanden (DG wird sep. verrechnet), Schimmel innen an Nordecke	Anschluss an Fernwärme	realisiert	3
Erneuerb. Energ.		Solar am Dach für Warmwasseraufbereitung	nicht realisiert	
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8	7	

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar, Sohn bewohnt Dachgeschoss, Zwischengeschoss Fremdenzimmer Haus innerhalb Siedlungsverband eben, 2 Bauphasen seitlich und Aufstockung, Quartierstrasse nördlich des Objektes, Zustand sehr gepflegt, Nur sanfte Einbauten	Zwischengeschoss soll vermietet werden, Eltern bleiben im EG Teilweise Mitnutzung Sohn des Zwischengeschosses soll möglich sein -> eventuell Familiengründung Dämmung des Gebäudes Einheiten sollen separiert erschlossen werden	Nicht realisiert	Biografie Sohn wird mittelfristig zu Ortswechsel führen
Flächen	Bestand: 208,25 qm	Neu: 0,00 qm	Total: 208,25 qm	
Herstellungskosten		91.200.-		

Erzielte U-Werte laut Berechnung Bauphysik (zur Verfügung gestellte Daten):

Außenwand: 0,17 W/qmK



Haus Huber Rudolf, Baujahr 1957, nicht realisiert, Grund 2663 qm

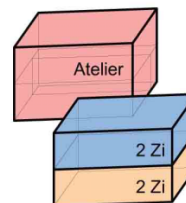
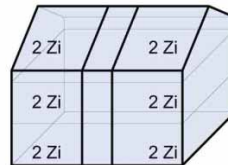
Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton 20 cm, EG bis OG 20 cm Ziegel mit Putz (westlicher Drittel mit Betonsteinen 20 cm)	Vollwärmeschutz Passivhausstandard, Perimeterdämmung bis Fundament	nicht realisiert	0
Dach	gedämmt mit 12 cm Mineralw. zwi. Sparren im ausgebauten Ber. geheizt	Kaltdach, Dämmung auf Dachboden, neue Blecheindeckung	nicht realisiert	0
Fundament	Streifendfundament, westlichen Teil nicht unterkellert	bleibt		
Zwischend. KG/EG	Ortsbetondecke 20 cm mit ca. 5 cm Estrich direkt aufgebracht	Dämmung KG Decke 10 cm	nicht realisiert	0
Zwischend. EG/OG	Ortsbetondecke 20 cm mit ca. 5 cm Estrich direkt aufgebracht	bleibt wegen Raumhöhe		
Zwischend. OG/Da.	Ortsbetondecke 20 cm mit ca. 5 cm Estrich direkt aufgebracht	bleibt wegen Raumhöhe		
Fenster	Holzf. 10 J. mit 2-fach Isolierverglasung, Kleine Öffnungen im DG älter	Ersatz 3-fach Isolierverglasung	nicht realisiert	0

Haustechnik

Heizung	Ölheizung 1970 mit häufigen Reparaturen	Anschluss an Fernwärme zwecks Spitzenabdeckung	realisiert	2
Erneuerb. Energ.		Solar am Dach für Warmwasseraufbereitung und Heizung in Übergangszeiten	nicht realisiert	0
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		10		

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar mit Kind im EG, OG und DG als Appartements für Urlauber, Haus innerhalb eines Siedlungsverbandes, Gebäude noch im Originalzustand, Durchgangstrasse im großen Abstand nördlich des Objektes, Wohnsituation wird als unbefriedigend empfunden	Grundstücksreserve im Norden soll für den Bau eines Atelierwohnhauses (Ehemann ist Grafiker) genutzt werden Passivhaus Holzriegelkonstr. Verwertung des Bestandshauses als Mietobjekt mit nachgefragten Kleinwohnungen	Nicht realisiert	Kosten Sanierung Altbau zu großes Risiko für Eigentümer Problem beschränkte behindertengängigkeit nach Sanierung Langfristig Verkauf/Abbruch und Verwertung durch Bauträger geplant
Flächen	Bestand: 350,35 qm	Neu: 165,18 qm	Total: 350,35 qm	
Herstellungskosten		359.100.-(Sanierung) 365.244.-(Neubau)		



Haus Schnell, Baujahr 1968, Zubau Stiege 2008, Grund 612 qm

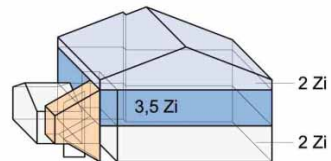
Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton 20 cm, EG bis OG Mantelbeton 25 cm verputzt, DG Mit 2,5 cm Dämmung zusätzlich und Verschalung	1./2. OG Vollwärmeschutz 20cm, Perimeterdämmung bis Fundament	nicht realisiert	0
Dach	Sparrendach warm mit 12 cm Mineralwolle, Sarnafilfolie auf Unterdach	bleibt		
Fundament	Plattenfundament	bleibt		
Zwischend. KG/EG	Betonelementdecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Zwischend. EG/OG	Betonelementdecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Zwischend. OG/Da.	Betonelementdecke mit Schlackenschüttung und Estrich	bleibt		
Fenster	EG bis OG 2-fach Isoliervergl. 20 J. alt, 3-fach Isoliervergl. auf Nordseite	Ersatz 3-fach Isolierverglasung	nicht realisiert	0

Haustechnik

Heizung	Ölheizung 10 Jahre Bei Zubau Bodenheizung	Anschluss an Fernwärme	realisiert	3
Erneuerb. Energ.		Solar für Warmwasseraufbereitung mit Puffer, Brüstungspanelle im Bereich des Südbalkons	nicht realisiert	
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8		

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar im EG und teilweise im DG, OG und Teile DG werden fremdenzimmervermietet, Haus innerhalb Siedlungsverband eben, 2 Bauphasen seitlich und Aufstockung	Eltern bleiben im EG, Sohn übernimmt Zwischengeschoß mit Arbeitsfläche, DG soll langfristig vermietet werden Einheiten sollen separiert erschlossen werden	Notwendige Stiege realisiert	gesamtheitliche Sanierung geplant, wenn Fenster und Dach Lebenszyklus erreichen
Flächen	Bestand: 196,50 qm	Neu: 0,00 qm	Total: 196,50 qm	
Herstellungskosten		190.090.-		



Haus Steiger, Baujahr 1968, Zubau/Sanierung 2008, Grund 620 qm

Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton 20 cm, EG bis OG Mantelbeton 25 cm verp., DG mit 2,5 cm D. zus. und Verschal., Erh. mit Ziegel 20 cm und 8 cm Mineralw. außen	Altbau: 1./2. OG Vollwärmeschutz 20 cm, Perimeterdämmung bis Fundament, Zubau: als Holz-Riegelkonstruktion 26 cm Dämmung	Altbau: realisiert Zubau: realisiert 10cm Kreuzleimholz (KLH) mit 20 cm Dämmung und Deckputz	Altbau 3/ Zubau 3
Dach	Sparrend. kalt mit 16 cm D. zwisch. Sparren, 5 cm Rollisol mit Alufolie,	Altbau: Dach bleibt Zubau: 26 cm Däm. 3- lagig Warmdach	Zubau: realisiert	Zubau 3
Fundament	Fundamentplatte 20 cm	Altbau bleibt Zubau: kein Fundament		
Zwischend. KG/EG	20 cm Beton mit Schüttung/Trittschall 8 cm und Zementestrich 6 cm	Altbau: bleibt, Zubau: keine Zwischendecke		
Zwischend. EG/OG	20 cm Beton mit Schüttung/Trittschall 8 cm und Zementestrich 6 cm	Altbau: Bleibt, Zubau: Holzdecke 20 cm, TS, Diele	Altbau: nicht realisiert Zubau: realisiert, 20cm Dämmung plus 15 cm KLH	Zubau 3
Zwischend. OG/Da.	20 cm Beton mit Schüttung/Trittschall 8 cm und Estrich 6 cm	Altbau: bleibt, Zubau: keine Zwischendecke		
Fenster	EG bis OG Holzf. 2-fach Isoliervergl. 20 J. alt, WIGA auf Ostseite 10 J.	Altbau: Ersatz durch 3-fach Isoliervergl. Zubau: 3-fach Isoliervergl.	Zubau: realisiert	Zubau 2

Haustechnik

Heizung	Ölheizung 15 Jahre Zusätzlich ein Kachelofen	Ersatz Ölheizung durch Fernwärme	realisiert	3
Erneuerb. Energ.		Solar auf Bestandsdach für Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher	geplant	2 nach Ausführung
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8	Zubau 8	

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar im EG, OG und DG werden fremdenzimmervermietet, Haus innerhalb Siedlungsverband eben, Ortstraße östlich des Objektes	Eltern bleiben im EG, Sohn übernimmt Zwischengeschoß mit Arbeitsfläche, DG soll langfristig vermietet werden Einheiten sollen separiert erschlossen werden. Flächenerweiterung im Zwischengeschoß über Garage.	Anbau realisiert	Weitere Sanierungen geplant, wenn Fenster und Dach Lebenszyklus erreichen
Flächen	Bestand: 175,20 qm	Neu: 35,50 qm	Total: 210.70 qm	
Herstellungskosten		180.000.-		

Erzielte U-Werte laut Berechnung Bauphysik:

Decke über Außenluft/Garage Zubau: 0,12 W/qmK
 Außenwand Zubau: 0,15 W/qmK
 Außenwand Altbau: 0,18 W/qmK
 Dachkonstruktion Zubau: 0,10 W/qmK



Haus Steiner, Baujahr 1913 bis 1918, nicht realisiert, Grund 705 qm

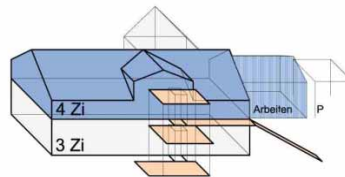
Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	EG/KG Bruchsteinmauerwerk 40 bis 50 cm verputzt, OG und DG in Blockbauweise ca. 20 cm	Altbau: EG Vollwärmeschutz 20 cm, OG Innenwärmedämmung Ausbau: sep. Holz-Riegel-Konstruktion	nicht realisiert	0
Dach	Sparrendach kalt, Estrich nicht geheizt	Kaltdach, neue Eindeckung Blech	nicht realisiert	0
Fundament	nur partiell unterkellert	bleibt		
Zwischend. KG/EG	Holzbalkendecke mit Polsterhölzern/Holzdielenboden			
Zwischend. EG/OG	Holzbalkendecke mit Polsterhölzern/Holzdielenboden	bleibt		
Zwischend. OG/Da.	Holzbalkendecke mit 10cm Dämmung	Verstärkung Dämmung	nicht realisiert	0
Fenster	Kastenfenster noch original, EG Verandaverglasung einfach	Ersatz Innenflügel bei Kastenfenster	nicht realisiert	0

Haustechnik

Heizung	Ölheizung wahrscheinlich 1965	Ersatz Ölheizung 1964 durch Fernwärme mit Bodenheizung EG und Radiatoren OG	anstehend	3 nach Realisierung
Erneuerb. Energ.		Solar auf Bestandsdach für Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher	nicht realisiert	
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8		

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 pensioniertes Ehepaar im EG, Sohn mit Ehefrau und 2 Kindern (6 und 15 Jahre) im OG, Gebäude mehrheitlich noch im Orginalzustand, Quartierstrasse südlich des Objektes, Werkstätten und Musikraum als Anbauten, räumlich begrenzte Situation der Familie	Charakter des Gebäudes soll erhalten werden EG und OG sollen separiert erschlossen werden OG soll mindestens eine Einliegerwohnung aufnehmen Ausbau Lager im Westen Südseitiges Stiegenhaus	nicht realisiert	aus Kostengründen und Möglichkeiten der Verwertung nicht realisiert Verkauf und Neubau wird angedacht
Flächen	Bestand: 171,50 qm	Neu: 34,50 qm	Total: 206,00 qm	
Herstellungskosten		220.260.-		



Haus Taube, Baujahr 1947 bis 1948, nicht realisiert, Grund 559 qm

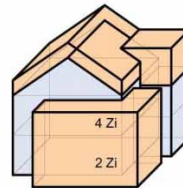
Konstruktion	Bestand/Ausgangssituation	Geplant/Wunsch	Realisierung	Bewertung/Kommentar
Außenwände	KG Beton, EG/OG Betonhohlstein 20 cm mit 3,5 cm Heraklit außen verputzt	Altbau: 1./2. OG Vollwärmeschutz 26 cm, Perimeterdämmung bis Fundament 14 cm, Aufst.: dito 1. OG	nicht realisiert	
Dach	Sparrend. kalt mit 16 cm Dämmung zwisch. Sparren, 5 cm Rollisol mit Alufolie,	Dachanhebung Warmdach mit 26 cm Dämmung, neue Blecheindeckung	nicht realisiert	
Fundament	Streifendfundament	Altbau bleibt Zubau: Fundamentd 15cm auf Gar.	nicht realisiert	
Zwischend. KG/EG	Ortbeton 20 cm mit Estrich	Altbau: bleibt, Zubau: keine Zwischendecke	nicht realisiert	
Zwischend. EG/OG	Ortbeton 20 cm mit Estrich	Altbau: Bleibt, Zubau: Holzdecke 20 cm, TS, Diele	nicht realisiert	
Zwischend. OG/Da.	Ortbeton 20 cm mit 20 cm Dämmung	Altbau: bleibt, Zubau: keine Zwischendecke	nicht realisiert	
Fenster	Kastenf. noch original, OG 3 Balkonfenster 2-fach Isoliervgl. in Holz	Altbau: Ersatz durch 3-fach Isolierv. Aufstockung: 3-fach Isolierv.	nicht realisiert	

Haustechnik

Heizung	Ölheizung wurde 2005 durch Fernwärme ersetzt Schwerkraftheizung	bleibt		
Erneuerb. Energ.		Solar auf Bestandsdach für Warmwasseraufbereitung und Heizung (Übergangszeiten) mit Pufferspeicher	nicht realisiert	
Lüftung		natürliche Lüftung		
Förderklasse		8		

Raumprogramm

Aufgabe	Bewohner: 1 Ehepaar, teilweise Nutzung durch Söhne mit Familie Haus innerhalb Siedlungsverband eben, Durchgangstrasse südlich des Objektes Gebäude mehrheitlich noch im Originalzustand	Thermische Sanierung (Wand/Fenster/Dach) EG und OG sollen separiert erschlossen werden, Dachaufstockung EG soll wegen reduzierter Wohnraumgröße durch einen Wintergarten erweitert werden	nicht realisiert	Wird als 2-Wohnsitz nur noch sporadisch genutzt (Problem Emissionen Durchgangsstrasse) Eventuell Verkauf
Flächen	Bestand: 119,80 qm	Neu: 61,40 qm	Total: 181,20 qm	
Herstellungskosten		181.500.-		



5. Detailangaben in Bezug auf die Ziele der Programmlinie

5.1 Beitrag zum Gesamtziel der Programmlinie

Wichtig war den Projektanten zu demonstrieren, dass die optimierte Nutzung von Bestands EFH-Siedlungen in volkswirtschaftlicher wie auch ökologischer Hinsicht Sinn macht, da Infrastrukturkosten für Neuerschließungen so minimiert werden und Landschaftsflächen großräumig geschont werden. Die Leitprinzipien (im Speziellen das Prinzip der Dienstleistungs-, Service- und Nutzerorientierung, das Prinzip der Einpassung, Flexibilität, Adaptionsfähigkeit und Lernfähigkeit) werden damit erfüllt.

Primär wurden die Ergebnisse des HdZ-Projekts „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ eingebunden. Sekundär wurden die Erkenntnisse des EdZ Projektes „Eigenheim Contracting“ miteinbezogen.

Zu folgenden Projekten der Programmlinie gab es Kontakt bzw. waren in die Grundlagenarbeit zum Projekt „Bau-Land-Gewinn“ einbezogen:

- Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse, 2002
- Erfolgsfaktoren zur Markteinführung innovativer Wohnbauten, 2001
- Gebaut 2020 - Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, 2001
- Heimwert: Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen, 2002
- Neue Standards für alte Häuser, Nachhaltige Sanierungskonzepte für Einfamilienhaus-Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit, 2004
- Was ist so schön am Eigenheim/Ein Lebensstilkonzept des Wohnens, 2002

Im Hinblick auf die soziale Dimension sieht sich das Projekt als modellhaften Beitrag zur Bewältigung des sozio-demografischen Strukturwandels im Wohnversorgungssektor „freistehendes Einfamilienhaus“.

Die optimierte Nutzung von Bestandsgrundstücken ist für die Kommunen von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung, da sich die Ausgaben für Erstellung und Erhalt von Infrastrukturen minimieren. Für die EigentümerInnen bedeutet eine nachhaltige Sanierung mit Qualitätssicherung eine Wertsteigerung und erhöhte Verwertbarkeit der Immobilie.

5.2 Einbeziehung der Zielgruppen

Die „Sozialverträglichkeit“ der vorgeschlagenen Um- und Ausbaumaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Haushalte steht entsprechend im Mittelpunkt der Demonstrativprojekte. Sozialplanerischen Aspekten wie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenspläne und Wohnvorstellungen der Haushaltsmitglieder und der daraus resultierenden Schnittstellen im Wohnalltag (Wohnung u. privater Freiraum) sowie der einfachen Veränderbarkeit und damit Anpassbarkeit an künftige Bedürfnisse wurden im Zuge der begleitenden, ganzheitlichen Beratung der Eigentümer-Familien besonderes Augenmerk geschenkt. Folgende Aspekte wurden besonders berücksichtigt:

- Generationenwohnen
- Kinder-, Frauen- und Familien-Gerechtigkeit
- Betreubarkeit im Alter
- Mischnutzung Wohnen & Arbeiten
- Neuorganisation der privaten Freiräume
- soziales Finanzierungsmodell
- integrativer Planungsprozess mit umfassender Entscheidungs-Beratung und Partizipation; Flexibilität und Veränderbarkeit
- Umfeldverbesserung; optimale Nutzung von Ressourcen; Verbesserung bei belasteten Umfeldsituationen (Verkehr); Evaluation der Konzepte und der gebauten Resultate

5.3 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen

5.3.1 Auswertung „Best Practices Studie Diffusionsdynamik energieeffizienter Bauten“

Im Folgenden wird auf eine Studie aus der Schweiz eingegangen, welche sich mit folgender Fragestellung beschäftigte:

„Welche Faktoren sind ausschlaggebend dafür, dass sich private Bauherrschaften für ein energieeffizientes Gebäude entscheiden, und wie ließe sich deren Anteil erhöhen?“

Interessant ist, dass die Schlussfolgerungen teilweise eine große Ähnlichkeit mit den dem „HdZ“ Vorhaben zeigen. Zu erwähnen ist das in der Studie nur Neubauten berücksichtigt wurden.

Dieser Frage ging ein umweltpsychologisches Forschungsprojekt nach und fand heraus, dass die Einstellung privater Bauherrschaften gegenüber energieeffizientem Bauen sehr positiv ist, dass es aber für sie aufwendig ist, sich darüber zu informieren und kompetente Projektpartner zu finden. Das Projekt war Teil eines Forschungsvorhabens zum Thema „Diffusionsdynamik energieeffizienter Bauten“, wurde an der Interfakultären Koordinationsstelle für Allgemeine Ökologie der Universität Bern durchgeführt und im Februar dieses Jahres abgeschlossen. Folgende Fragestellungen wurden behandelt:

- Wo und wie informieren sich Bauherrschaften?
- Wie ist die Einstellung zum energieeffizienten Bauen?
- Mit welchen Maßnahmen kann energieeffizientes Bauen gefördert werden?

Das Ziel war, Entscheidungsprozesse bei den verschiedenen AkteurInnen im Bauprozess zu analysieren, um die Verbreitung energieeffizienter Bauten zu beschleunigen und Hemmnisse zu beseitigen. Im Projekt wurden zwei Modelle entwickelt: zum einen das hier vorgestellte Modell, das die Faktoren abbildet, die für die Entscheidung privater Bauherrschaften für oder gegen ein energiesparendes Gebäude ausschlaggebend sind; zum andern ein systemdynamisches Modell, das die Verbreitung von energieeffizienten Gebäuden im Vergleich zu Standardlösungen in einer Gemeinde simuliert. Resultate des Entscheidungsmodells flossen dabei auch in das systemdynamische Modell ein. In den Forschungsprozess wurden alle relevanten AkteurInnen aus der Praxis einbezogen (NutzerInnen, Ausführende, PlanerInnen, AuftraggeberInnen, Verbände, staatliche Stellen, Energieversorger). Um deren Wissen zu nutzen, wurden einzelne Untersuchungen bereits in der Konzeptionsphase mit ihnen abgesprochen. Nach jedem Forschungsschritt gaben sie außerdem wiederum Rückmeldung. Auch die SystemexpertInnen selbst sollten in diesem Prozess im Austausch untereinander mehr über das Bausystem lernen und ihre eigenen Strategien reflektieren.

Um das Modell energierelevanter Entscheidungen privater Bauherrschaften zu erstellen, wurde zunächst mit den SystemexpertInnen diskutiert, welche Faktoren beim Entscheid von Bauherrschaften für oder gegen ein energieeffizientes Gebäude überhaupt eine Rolle spielen könnten. Diese Hypothesen zum Entscheidungsverhalten von Bauherrschaften wurden dann mit einer

telefonischen Befragung von privaten Bauherrschaften, die in den Jahren 2002 bis 2007 ein eigenes Einfamilienhaus gebaut hatten, empirisch überprüft. 12% der Befragten leben in einem Niedrigenergiehaus.

Das Ziel der Befragung war, herauszufinden, welche Zusammenhänge zwischen psychologischen Variablen und dem Entscheid, ein energieeffizientes Haus zu bauen, bestehen. Wie energieeffizient die Häuser der befragten Bauherrschaften sind, wurde aufgrund deren Selbsteinschätzung anhand von zwei Fragen bestimmt: „Ich habe ein Haus gebaut, das einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch hat als gesetzlich vorgeschrieben“ und „Ich habe beim Hausbau in energiesparende Technologien investiert, z.B. in eine besonders gute Isolation, ein energiesparendes Heizsystem usw.“. Die Energieeffizienz des eigenen Hauses im Vergleich zu anderen Neubauten dürfte damit allerdings überschätzt worden sein, weil Bauherrschaften offenbar ihren Neubau mit dem gesamten Gebäudepark verglichen. Von den untersuchten Variablen hatte die «wahrgenommene Verhaltenskontrolle» den weitaus größten Einfluss auf das Verhalten, gefolgt von der „Einstellung“, die ebenfalls einen großen Einfluss ausübt

Die „wahrgenommene Verhaltenskontrolle“ erfasste, ob die Befragten grundsätzlich die Möglichkeit, die Zeit und das Geld hatten, um ein energieeffizientes Haus zu bauen. Die Antworten auf diese Fragen waren wiederum in höchstem Masse vom „wahrgenommenen Handlungsspielraum“ abhängig. Die Antworten zeigen, dass die Befragten zwar ihr eigenes Wissen über Energieeffizienz beim Bauen bei Planungsbeginn als mittelmäßig einstufen, aber grundsätzlich die Gelegenheit hatten, aktiv Informationen einzuholen. Das Gefühl der eigenen Kompetenz wurde auch dadurch beeinflusst, ob der Bauherrschaft Förderprogramme und kompetente BaupartnerInnen bekannt waren und ob die Gelegenheit bestand, energieeffiziente Häuser zu besichtigen. Erhoben wurde zusätzlich, ob die Befragten eine Energieberatung in Anspruch genommen hatten und welche Informationsquelle sie am meisten beeinflusst hat. Die meisten Befragten nannten den ArchitektInnen erstaunlicherweise als wichtigste Informationsquelle. Dies dürfte in Österreich in dieser Form nicht zutreffen. „Häuslbauer“ wenden sich nach wie vor zur Hauptsache an einen Baumeister. Weitere Informationsquellen sind Fertighausparks und Baubroschüren.

Energieberatungen wurden selten als Informationsquelle genannt. Dieser Punkt wäre in Österreich zu überprüfen. Zur Hauptsache wurde diese Aufgabe von den PlanerInnen wahrgenommen. Hausbesichtigungen wurden ebenfalls relativ selten als Informationsquelle genutzt, obwohl die Besichtigung Gelegenheit wie oben erwähnt als Teil des wahrgenommenen Handlungsspielraumes das Verhalten stark zu beeinflussen scheinen.

Die Resultate zeigten, dass es für private Bauherrschaften immer noch viel Zeitaufwand bedeutet, an die notwendigen Informationen und PlanerInnen (z. B. geeignete Architektinnen und Architekten) zu gelangen. Wer energieeffizient bauen will, muss dafür genügend Eigeninitiative und Geduld mitbringen. Das ist ein großes Problem. In der Bauherrenbefragung wurde dies bestätigt!

Die Einstellung gegenüber energieeffizienten Gebäuden bei der Entscheidungsfindung von privaten Bauherrschaften war durchgehend positiv. Die Befragten meinten, dass energieeffiziente Häuser ihre Wohnbedürfnisse eher besser erfüllen als herkömmliche Häuser. Die Vorteile beim energieeffizienten Bauen wurden insbesondere in der Erhöhung des Komforts, in der Wertsteigerung der Liegenschaft und in der langfristigen Wirtschaftlichkeit gesehen. Es wurde aber kritisiert, dass die Investitionskosten höher sind. Beeinflusst wurde die Einstellung der Bauherrschaften auch durch persönliche und soziale Normen. Die Befragten haben ein gewisses Gefühl der Verpflichtung zum energieeffizienten Bauen, das durch die Erwartungen von in ihrem persönlichen Umfeld entsteht.

An einem der Workshops im Rahmen des Forschungsprojektes erhoben die SystemexpertInnen die Auswirkungen für die Praxis, die sich aus diesen Befragungsergebnissen ergaben, und mögliche Maßnahmen von AkteurInnen, um die strukturellen Bedingungen zu verbessern: Man konzentrierte sich auf die Punkte, die sich als Hindernisse erwiesen haben:

- Zugang zu kompetenten PlannerInnen
- Kenntnis Förderprogramme
- Gelegenheit Besichtigung Vorzeigeprojekte

Die Rolle von Vorbildern beschränkte sich nicht auf den Freundes- und Bekanntenkreis, sondern sollte auch von öffentlichen Institutionen wie Gemeinden und Ämtern wahrgenommen werden. Es wurde empfohlen, den Status und das Prestige energieeffizienter Gebäude durch ein sichtbares Label für Energieeffizienz bei der Tür zu erhöhen. Publikationen und Werbeaktionen über solche Gebäude sollen die Akzeptanz in der Bevölkerung steigern. Alle AkteurInnen wünschen dringend mehr Kontinuität bei den Förderprogrammen. Sie halten eine nationale Koordination der Kommunikation und Bekanntmachung für sinnvoll und allgemein mehr nationale und weniger kantonale Förderung. Sich über Förderprogramme zu informieren soll einfacher und übersichtlicher werden. Kostenvergleiche und Berechnungsbeispiele könnten aufzeigen, was der Nutzen von Förderprogrammen ist. Die Gelegenheit für eine Besichtigung wird von den AkteurInnen vor allem in Form von Tagen der offenen Tür gesehen, zu denen Architektinnen und Architekten die Bauherrschaften aktiv motivieren sollten. Bei öffentlichen Gebäuden mit einem Energieeffizienzstandard fordern sie die Verpflichtung zu geführten Besichtigungen. Kompetente PlannerInnen müssen erst einmal erkannt werden. Die Notwendigkeit von Rankings und Qualitätslabeln für BaupartnerInnen mit entsprechender Erfahrung wurde betont. Zudem wurde dringend gefordert, dass PlannerInnen Energieeffizienz besser vermarkten und die Bauherrschaften mit langfristigen Perspektive beraten.

5.3.2 Empfehlungen für weitere Vorhaben

Die Studie ist in dem Sinne sehr wertvoll weil das Projekt "Modellregion Bau-Landgewinn" teilweise ähnliche Resultate zeigt. Folgende Punkte können bestätigt werden:

- Langfristige Perspektiv- und Planungsberatung durch kompetente AkteurInnen ist notwendig
- Einfacher Zugang zu Förderprogrammen
- Verständnis und einfache Handhabung der Förderprogramme
- Vorbildwirkung von Institutionen und Ämtern
- Vorbildwirkung von Projekten
- Kompetenz der ProjektpartnerInnen
- Notwendigkeit von Qualitätslabeln (Definition von Standards)
- Notwendigkeit von nationalen Förderungen (Kontinuität)
- Standardisierbare Lösungen und Vorgehensweisen
- Bildungsmaßnahmen für ProfessionistInnen (z. B. durch die Wirtschaftskammer)
- Sanierungsworkshops für „Häuslbauer“

Gerade die zwei letzten Punkte sind in diesem Zusammenhang sehr interessant. Energieeffizientes Bauen ist eine nationale Angelegenheit und sollte auch den Zugang und das Verständnis für Förderprogramme steigern. Mit dem Label „Minergie“ ist es der Schweiz in der Zwischenzeit gelungen einheitliche Definitionen für den Standard für „Passiv- und Niedrigenergiehäuser“ einzuführen. Das Label kann als Gütesiegel an den „ausgezeichneten“ Häusern befestigt werden. Das Label ist bei den Bauherren sehr begehrt. Das Label unterscheidet 3 Qualitätsstufen:

- Minergie Ecco
- Minergie Standard
- Minergie P

Absicht dieser Standardisierung ist es Bauherren wie auch PlanerInnen ein überschaubares wie auch vereinheitlichte Instrumente zwecks Erzeugung der energetischen Ziele in die Hand zu geben. Die Projektanten empfehlen darum gewisse Werte und Begrifflichkeiten generell zu überprüfen. Z. B. was bedeuten 400.000 sanierungsbedürftige EFH? Die Untersuchung in Altenmarkt hat deutlich gezeigt, dass die Gebäude über die Jahre immer wieder erneuert wurden. Kein Haus war im Ursprungszustand. Eine Schaffung von Kategorien von hohen bis schwachem Sanierungsbedarf wäre Ziel führend.

In der Kommunikation mit den Bauherren des Forschungsprojektes „Modellregion Baulandgewinn“ war es auch nicht einfach zu erklären, was mit Niedrigenergie oder Passivhaus gemeint ist. Begriffsdefinitionen wären von großer Hilfe gewesen, wie auch standardisierte Vorgehensweisen und Lösungen. Warum nicht ein „Haus der Zukunft Logo“ einführen als Auszeichnung für die schon sehr vielen vorhandenen und schon ausgeführten Demonstrationsvorhaben in Österreich?

Projektteil B

Evaluation

Ergebnisse der begleitenden Evaluation

1.	Zielsetzung des Projektes	80
1.1.	Ausgangslage	82
1.2.	Situationsanalyse	85
2.	Inhalt der Evaluation	87
2.1.	Inhaltliche Vorgaben der Evaluierung	88
2.2.	Angestrebte Ergebnisse und Erkenntnisse	89
2.2.	Generalisierbare Handlungsempfehlungen	91
3.	Methodische Vorgangsweise	93
4.	Ergebnisse und Erkenntnisse	95
4.1	Individuelle Ebene/„Bauherren-Ebene“	95
4.1.1	„Hofübergabe“-Szenarien	96
4.1.2	Biographische Verläufe und Nutzungszyklen	97
4.2	Individueller Nutzen	99
4.3	Finanzierung und Investitionsvolumen	100
4.4	Gemeinde und Gemeinwesen	103
4.5	Land / „öffentliche Hand“	105
4.6	Schematische Darstellung	107
5.	Zusammenfassende Schlussfolgerungen	109
5.1	Von Nutzung und Nutzen	109
5.2	Siedlungsentwicklung	112
5.3	Sanierung	113
5.4	Beratung und Planung	114
6.	Handlungsempfehlungen	116

Einleitung

Die begleitende Evaluation wurde vom Land Salzburg Abt. 10 für Wohnbauförderung beauftragt. Absicht war, eine größtmögliche Unabhängigkeit in der Bewertung zu gewährleisten. Der Text ist darum so wiedergegeben, damit er unabhängig vom Forschungsprojekt gelesen und verstanden werden kann. Gewisse Inhalte werden aus diesen Gründen eventuell aus dem eigentlichen Forschungsprojekt in ähnlicher Form wiederholt. Der Evaluationsbericht kann als Original bei den Autoren bestellt werden. Die Evaluation beinhaltet Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen zu den Projektergebnissen und darüber hinaus finden sich auch Hinweise für weiterführende Forschungs- und Demonstrationsvorhaben.

1. Zielsetzung des Projektes

Das Projekt „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“ hatte sich zum Ziel gesetzt, die Ergebnisse des Grundlagenforschungs-Projektes „Baulandgewinn ohne Erweiterung – Weiterentwicklung von Einfamilienhaussiedlungen“ in einem Demonstrationsvorhaben umzusetzen.

Im ursprünglichen Projekt wurde in drei ausgewählten Modellgemeinden das Potenzial für eine nachhaltige Sanierung und/oder den Weiterbau von erneuerungsbedürftigen Einfamilienhäusern ausgelotet, die in den klassischen Siedlungsverbänden der 60er und 70er Jahre das Gros der Bausubstanz stellen und jetzt – mit ihren „Bauherren“ – in die Jahre gekommen und zunehmend sanierungsbedürftig sind. Zudem ergibt sich vielfach die Notwendigkeit des Besitzerwechsels, also der Hausübergabe und damit auch eine Änderung und Erweiterung der Nutzungskonzeption. Im Modellprojekt sollte anhand von konkreten Planungs- und Umsetzungsbeispielen untersucht werden, ob und wieweit es möglich ist, unter Einsatz integrierter Beratung, Planung, Energiekonzepten und Finanzierung im Bestand zusätzliche Haushalte (meist für die Nachfolgergeneration) zu gewinnen und damit einem Neuverbrauch an Bauland entgegen zu wirken.

„Das Projekt demonstriert, wie die Potentiale der Nutzung bestehender Grundstücks- bzw. Wohnraumreserven in bestehenden EFH-Siedlungsgebieten im Sinne einer ‚Innenentwicklung‘ zur Schaffung zusätzlicher Haushalte anstelle neuer Baulanderschließungen gezielt und beispielhaft mobilisiert werden können. Diese ‚Innenentwicklung‘ spart Ressourcen und Infrastrukturkosten sowohl der Betroffenen als auch der Gemeinden und des Landes.“

(vgl. Projektantrag)

Der angestrebte Nutzen des Projektes liegt in der wissenschaftlich fundierten Dokumentation der Fallstudien als Demonstration der Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in der meist im Vergleich zu neueren Vorhaben geringen Baudichte dieser Siedlungsgebiete. Der Projektteil B des Gesamtprojektes, dessen Ergebnisse im hier vorgelegten Bericht dokumentiert werden, beinhaltet neben der Darstellung des Projektverlaufes, der Bewertung des Kommunikations- und Interaktionsprozesses die abschließende Einschätzung der Beteiligten (Planer, Durchführende, kommunale Entscheidungsträger und betroffene EH-Besitzer als Projektteilnehmer) zu Ablauf und Ergebnis des Projektes.

Diese Bewertung wird auf sozialwissenschaftlicher Ebene unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls getroffen. Neben der persönlichen, individuellen Ebene kommen auch die Interessen der kommunalen Ebene, des Landes im Kontext der Wohnbauförderung und die sozialpolitische Relevanz der Handlungen zum Tragen. Nicht nur der persönliche Nutzen der Betroffenen, sondern die „Sozialverträglichkeit“ und die gemeinwesenfördernden Komponenten der Planungsentscheidungen werden berücksichtigt.

„Mit den 8 Demonstrationsvorhaben wird intensiv auf die geänderten Wohnbedürfnisse und Haushaltsformen eingegangen. Die Adaptierungswünsche und –notwendigkeiten spiegeln die sozialstrukturellen und sozio-ökonomischen Veränderungen und

Bedingungen wider. Die Demonstrationsvorhaben reflektieren die von den beteiligten Bauträgern/Bauherrn gewünschten Nutzungsvarianten des Mehrgenerationen-Wohnens, des betreubaren Wohnens, der Vereinbarkeit von Wohnen & Arbeitsplatz, sowie der Vermietung. Die Schaffung funktionaler Nach- bzw. Um- und/oder Mehrfach-nutzungsmöglichkeiten bestehenden Wohntraumes bzw. touristisch genutzter Infrastruktur wirkt der potentiellen Abwanderung speziell junger Familien entgegen. Dadurch entsteht für die ländlichen, peripheren Regionen ein Bindungsfaktor und (Wohn-)Standort-Vorteil.“

(Projektantrag, „Sonstiger im öffentlichen Interesse liegender Nutzen“)

Aus Sicht der Evaluatorin sind diese sozialen Faktoren dahingehend von besonderer Bedeutung, da in den letzten Jahren enorme Entwicklungen und Innovationen im Bereich der Ökologisierung der Wohnbau- und Sanierungsförderung getätigt wurden. Mit den vorliegenden Konzepten wurde und wird dem demographischen Wandel der Bevölkerung und dem Einfluss von Wohnraumschaffung und Baumaßnahmen auf die Funktionalität der sozialen Systeme (insbesondere im Hinblick auf die „alternde Gesellschaft“) bislang aber wenig Rechnung getragen.

„Durch den demographischen Wandel wachsen die Aufgaben im Bereich der adäquaten Wohnraumschaffung („altersgerechtes Wohnen“, Wohnraumadaptionen, innerfamiliäre Betreuungsmöglichkeiten). Der Wohnbauförderung als Lenkungsinstrument kommt dabei im Gesamtkontext eine wachsende Relevanz zu. Die Ergebnisse der Evaluation können Aufschluss über die Zielgenauigkeit und Effizienz der Wohnbauförderung in diesem Bereich geben.“

(Projektantrag)

Dem Modellprojekt kommt dahingehend eine besondere, innovative und zukunftsfähige Bedeutung zu, als es eine integrierte Siedlungsentwicklung, das Zusammenleben der Generationen und die intergenerative Nutzung von Wohnflächen zur Diskussion stellte, entsprechende Nutzungskonzepte entworfen und die entstehenden Entwürfe an der Realität der Betroffenen auf ihre Alltagsrelevanz überprüft hat. Viele in sich schlüssige und ausgefeilte Konzepte halten der vorgefundenen Situation vor Ort nicht stand. So haben auch im vorliegenden Kontext Planungsvorhaben und Realität sich in vielen Bereichen als nicht deckungsgleich erwiesen. An welchen Hürden und Hindernisse die Umsetzung des Geplanten im Einzelfall scheiterte und was es daraus zu lernen gilt, wird im Zuge der Ergebnisse dargestellt.

Die Tatsache des Akzeptierens der „Normativen Kraft des Faktischen“ im Zuge einzelner Demonstrationsvorhaben impliziert aber kein generelles Scheitern des Projektes, sondern, vor allem aus sozialwissenschaftlicher Sicht, einen immensen Erkenntnisgewinn, da über die Einzelfälle hinaus Schlüsse zu einem gesellschaftlichen Entwicklungsprozess gewonnen werden konnten.

1.1. Ausgangslage

Einfamilienhaussiedlungen stellen sowohl im Bereich der Raumplanung, der Bereitstellung und Sicherung kommunaler Infrastruktur als auch bei integrierten, kooperativen Planungs- wie auch bei Wohnbau-Forschungsvorhaben eine diffizile, weil enorm differenzierte, Materie dar. Einzelinteressen, die Erfüllung des individuellen „Wohntraums“ der Besitzer resp. „Bauherren“, vielfältigste Gestaltungs- und Nutzungswünsche, zeitgeistige Trends, wirtschaftliche Erfordernisse und technisch/technologische Machbarkeit prägen die Szenarien.

Einfamilienhäuser binden nicht nur enorme Flächenressourcen, sondern auch einen großen Teil der finanziellen Ressourcen ihrer Errichter. Gebaut wird von den meisten EndnutzerInnen nur einmal im Leben. Die Korrelation zwischen langfristig wirksamen Entscheidungen, dem relativ stark ausgeprägten Selbstbewusstsein der EntscheidungsträgerInnen und dem eher geringen Fachwissen (begleitet von einer gewissen von Planungsseite attestierten „Beratungsresistenz“) ergibt sowohl bei Errichtung als auch bei Sanierungsvorhaben eine schwer beeinfluss- und lenkbare Handlungsmaterie. Hier gilt es insbesondere berechnete Ansprüche, Wünsche und Rechte der Eigentümer zu respektieren, als auch das öffentliche Interesse, Ansprüche und Lenkungsmaßnahmen im Sinne des Gemeinwohls zu formulieren.

Eine für alle Seiten als sinnvoll und tragbar erachtete ökologische, soziale und wirtschaftliche Optimierung der Bestandsstrukturen ist zweifelsfrei anzustreben. Aufgrund der vielfältigen Eigen- und Partikularinteressen in der Praxis allerdings mit bekannten und verfügbaren Mitteln und Methoden kaum realisierbar. Dementsprechend spricht der Projektbericht des Basisprojektes an das HDZ von der *„äußerst heterogenen Struktur von einzelnen Hauseigentümern“* in deren Planungsansinnen Änderungswünsche z.B. durch die Gemeinde *„sehr schwer umsetzbar“* sind (HdZ-Endbericht „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ 2003/S. 24)

Dem dort formulierten, löblichen Ansinnen im Zuge des Projektes *„privaten Willen und öffentliche Ansprüche geschickt miteinander zu verknüpfen“* konnte so in der Realität der Demonstrationsvorhaben nur ein bescheidener – aber eben auf faktischen Erkenntnissen basierender – Erfolg beschieden sein. Zwar gelang es, wie in den Ergebnissen dargestellt werden wird, einen konstruktiven Dialog in diesem Kontext im Forschungsfeld in Gang zu setzen, der von den Beteiligten einhellig begrüßt wurde. Zu einer flächendeckenden Wahrnehmung der grundlegenden Erkenntnisse aus dem Forschungszusammenhang und deren Umsetzung kann das vorliegende Projekt allerdings nur ein erster Schritt sein.

„Die Nachverdichtung bzw. ‚innere‘ Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungsgebieten kann – wie alle Maßnahmen einer nachhaltigen Entwicklung – nur dann in die Realität umgesetzt werden, wenn die Idee und ihre praktischen Konsequenzen bei den Hauseigentümer/innen konsensfähig sind. Daher ist ein prozessorientierter Weg zu gehen und ein Dialog zu entwickeln, der die ökologische und ökonomische Notwendigkeit nachhaltiger Strategien langfristig vermittelt und auch mit den Einzelinteressen abklärt bzw. die Maßnahmen auch auf ihre Umsetzbarkeit durch jeden Einzelnen überprüft.“

(HdZ-Endbericht „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ 2003/S. 24)

Der bei einer Fortsetzung des derzeitigen Trends absehbare, drastisch zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf steht generell in einer unausweichlichen Diskrepanz zu den begrenzten Ressourcen und deren ökologisch und sozial verträglicher und vertretbarer Nutzung. Gerade der Bereich „Wohnen“ hat sich in den letzten Jahrzehnten in den westlichen Industriestaaten zum Inbegriff der Privatheit, Individualität und des persönlichen Gestaltungsfreiraumes entwickelt und ist mit entsprechenden Erwartungshaltungen der „KonsumentInnen“ verbunden.

Sozialer Wandel, die höhere Frauenerwerbsquote, die Forderung nach längerer Lebensarbeitszeit und gleichzeitigem erhöhten Mobilitätsdruck auf die ArbeitnehmerInnen bedingen variable Wohnbiografien mit relativ kurzen Intervallen und häufigen Brüchen. Immobilien heißen aber wohl auch deshalb so, weil sie die Beweglichkeit ihrer BesitzerInnen einschränken. Dies gilt vor allem für das Segment der Einfamilienhäuser. Der ländliche Bereich und die Speckgürtel im Umfeld der urbanen Ballungszentren (soweit die Städte in Österreich im internationalen Vergleich als solche bezeichnet werden können), bestehen aber nach wie vor zum überwiegenden Teil aus einer Vielzahl von Agglomeraten von Einfamilienhaussiedlungen. Ein Ende des oft mit irrationalen Erwartungen verbundenen Trends zum „Traumhaus“ ist nicht absehbar.

Nutzungszyklen von Privathäusern und Wohnbiografien lassen sich zunehmend schwerer synchronisieren. Aufgrund der statischen Nutzungsfestschreibung und dem Zuschnitt auf die Haupt-Zielgruppe „junge, wachsende Familie“ ist in diesem Segment mit langfristigen Fehl- und Unternutzungen bzw. z.T. mit jahrelangem Lehrstand zu rechnen. Laut empirischer Erhebung (Hausbesitzerbefragung) stellt in den Modellgemeinden Elixhausen, Bürmoos und Altenmarkt die Generation 50+ bereits die Mehrheit der BewohnerInnen (52%) der untersuchten Objekte. Die Haushaltsstrukturen sind zudem durch einen relativ geringen Bildungsgrad, einen bereits hohen Anteil an RentnerInnen (22%) und viele nicht erwerbstätige (Haus)Frauen (20%) gekennzeichnet. (Endbericht 2003; Seite 80ff; Ergebnisse der Befragung der Hauseigentümer) Um der sukzessiven Überalterung der Landgemeinden und besonders dieser Siedlungstypen entgegen zu wirken braucht es entsprechende Konzepte, Interventionen und Anreize für die Folgegenerationen, dieses Wohnraumpotenzial für sich und die sich verändernden Bedarfslagen zu nutzen und zu adaptieren. Die vorliegenden Fakten sprechen für eine wachsende Relevanz dieser Problematik aus planerischer, sozialwissenschaftlicher und sozialpolitischer Sicht.

Analog zum „Baby-Boom“ der 1950er und 1960er Jahre wurden in dieser Zeit ein „Bau-Boom“ im Einfamilien-Haus Bereich in den ländlichen Regionen verzeichnet. Der Rückgang des Flächenverbrauchs der Landwirtschaft (Intensivierung der Flächennutzung, Ertragssteigerung durch Kunstdünger und Maschineneinsatz), der steigende Wohlstand, der Trend zur 2-Generationen-Klein-Familie und zur Individualisierung trugen zur Entstehung vieler dieser klassischen „Siedlungen“ bei. Der Flächenverbrauch bzw. die Parzellengröße war durch die leichte Verfügbarkeit und die relativ günstigen Preise überdurchschnittlich. Die Bedingungen haben sich in vielerlei Hinsicht allerdings verändert.

Das freistehende Einfamilienhaus stellt die mit Abstand unökonomischste Form der Wohnraumversorgung dar. Gleichzeitig bildet es aber nach wie vor den „Wohntraum“ der Mehrheit der österreichischen Bevölkerung. Die geschätzten 400.000 Objekte in Österreich – davon ca. 25.000 bis 30.000 im Bundesland Salzburg (Zwischenbericht vom 25.06.07) – und der mittlerweile „in die Jahre gekommene“ Bestand stellen aber in sozio-ökonomischer, (sozio)ökologischer und sozialer Hinsicht eine nicht zu vernachlässigende Planungsaufgabe sowohl für die BesitzerInnen, die regionalen und kommunalen Handlungs- und EntscheidungsträgerInnen, wie auch auf Expertenebene dar.

Das Projekt „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“ ist angetreten, um auf planerischer Ebene mit den Betroffenen Lösungen zu suchen, dem demographischen und strukturellen Wandel entgegenzutreten sowie bestehende Grundstücks- und Baulandreserven zu nutzen. Das Vorläuferprojekt „BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung“ wollte den

„... empirisch untermauerten Nachweis erbringen, dass diese (Nach)-Verdichtungs- und Umnutzungspotentiale von Einfamilienhaus-Bestandsstrukturen geeignet sind, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch nachhaltige ökonomische, soziale und ökologisch-energetische Impulse zu setzen.“

(HdZ-Endbericht „Baulandgewinn ohne Erweiterung“ 2003/S. 6)

Mit diesem Anspruch dürften sich die Projektinitiatoren etwas zu übernommen haben. Zweifellos wurden, wie in den Ergebnissen deutlich werden wird, Impulse gesetzt, Denkprozesse angeregt, Problemlagen verdeutlicht. Wie die Realisierungsquote aber zeigt, bewegt man sich vorerst noch in einer Phase der grundsätzlichen Positionierung dieses Gedankengutes. Es gilt noch viele Aspekte zu berücksichtigen und zu differenzieren, bevor von einer Standardisierbarkeit der Vorgangsweise gesprochen werden kann. Ein gestiegenes Problembewusstsein und Akzeptanz von gezielten planerischen Maßnahmen konnte durchgehend wahrgenommen werden. Ein enormer und noch steigender Bedarf an neutraler fachlicher Beratung und Lösungskompetenz wurde ausnahmslos bestätigt.

Das Ziel der „Erprobung von siedlungsbezogenen Lösungsansätzen“ anstatt von „anlassbezogenem individuellem Ausbau“ (Zwischenbericht HDZ, S. 18, 5. 7. 2007) konnte aus verschiedenen Gründen aber nicht erreicht werden. Planerische Interventionen, die zum einen die Eigentumsrechte der Besitzer wie auch die Gemeindeautonomie auf Raumplanungsebene und als erstinstanzliche Baubehörde tangieren, stellen eine kaum zu lösende Aufgabe dar. Der Versuch der „Integration interessierter Eigentümer in einen ,innovativen dynamischen Umsetzungsprozess“ ist dem Projekt auf individueller Ebene durchaus gelungen, eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung wird mit den vorliegenden Möglichkeiten nicht erreicht werden können.

1.2. Situationsanalyse

Die Ausgangssituation in den Modellgemeinden, die Erkenntnisse des Gesamtprojektes, die Thesen und Grundannahmen wie auch die den einzelnen Demonstrationsvorhaben zu Grunde liegenden Daten werden im Zwischenbericht vom 5. 7. 2007 ausführlich dargelegt. Einige der Thesen und Annahmen haben sich allerdings im Zuge der Auseinandersetzung mit der Planungsmaterie vor Ort und vor allem mit den vielschichtigen Bedürfnissen und Bedingungen der Betroffenen als zu optimistisch oder auch als inadäquat herausgestellt. Dieser Tatsache entsprechend wird hier noch einmal eine kurze Entwicklungsgenese des Sachverhaltes und die grundlegende Herangehensweise dargelegt.

In den Salzburger Gebirgsgauen hat sich parallel zur Entwicklung des alpinen Winter- und Schitourismus in den 1960er und 1970er Jahren in eben diesem Segment die Privatzimmervermietung als zusätzliche Einnahmequelle entwickelt. In den zwei Jahrzehnten hat diese Erwerbsform, nicht zuletzt aufgrund starker struktureller Wandlungen und eines steigenden Qualitätsanspruches in der touristischen Angebotslandschaft, einen starken und sukzessiven Rückgang erfahren. Gemeinden wie Altenmarkt (aber auch viele andere vergleichbaren Gemeinden im Pinzgau und Pongau, z. T. auch im Lungau und im Lammertal) sind in ihrem Baubestand stark von dieser Nutzungsstruktur und ihren Folgeerscheinungen geprägt.



Mit der Übergabe der Objekte von der Generation der Erbauer und VermieterInnen an die Nachfolgeneration entstanden und entstehen hier vielfach Nutzungsbrachen. Für die Generation der ÜbernehmerInnen stellt sich die Frage nach einer gezielten, effizienten, ökologisch und ökonomisch sinnvollen und kostengünstigen Umgestaltung des Bauobjektes. Der Tourismus bestimmt nach wie vor stark das Baugeschehen und die Verfügbarkeit von privatem Baugrund und die Grundstückspreise in den Fremdenverkehrsgemeinden. Altenmarkt im Pongau liegt zudem am Oberlauf der Enns. Weite Teile des Gemeindegebietes und die gesamte sog. Oberdorfsiedlung, in der die Mehrheit der untersuchten Objekte situiert sind, liegen in der roten Hochwasserschutzzone und waren vor der Ennsregulierung ein Feuchtgebiet. Eine Neuausweisung von Bauland kommt hier also nicht mehr in Frage.

Die im Zwischenbericht vom 5. 7. 2007 detailliert und ausführlich dargestellten Demonstrationsvorhaben weisen Grundstücksgrößen zwischen 559 m² und 2.663 m² auf. Die geänderten Wohnstandards und die höheren Ansprüche der BewohnerInnenschaft intendieren Um- und Zubauten ebenso wie die mittlerweile bei vielen Objekten durchgeführten (oder zumindest anstehenden) Übergaben an die Nachfolgenerationen.

Die Objekte zeichnen sich in ihrer Grundsubstanz größtenteils nicht durch hohe ökologische und baubiologische Standards aus. Allerdings sind bei fast allen Bestandsobjekten bereits Nachbesserungen und Sanierungen durchgeführt worden (lt. Zwischenbericht Grafik S. 77 wurden bei 82% der Demonstrations-Objekte in Altenmarkt bereits einzelne Sanierungsmaßnahmen gesetzt). Standard und Zustand der Häuser sind dementsprechend „überraschend gut“, bei den meisten besteht kein vordringlicher Handlungsbedarf.

Tabelle I: Nutzflächen und Baujahre der Objekte

Objekt	Grundstück m ²	Nettonutzfläche m ²	Baujahr
Haus Huber M.	637	208,25	1967
Haus Huber R.	2664	350,5	1959
Haus Schnell	612	196,5	1967
Haus Steiger	620	175,2	1969
Haus Steiner	705	171,9	1917
Haus Czech	1428	212,75	1947
Haus Taube	559	119,8	1964
Haus Hörbinger	1015	148,33	1982

Die Tatsache, dass in die meisten Objekte bereits mehrfach „Geld hineingesteckt“ worden ist, erschwert resp. verunmöglicht das vorerst angestrebte Ziel einer „umfassenden Sanierung“, die von der Finanzierung und den Förderrichtlinien her am ehesten und effizientesten zur Anwendung kommen hätte können. Die Besitzer waren ausnahmslos nicht bereit den Anforderungen Folge zu leisten, wenn damit z.B. verbunden gewesen wäre, die in ihren Augen neuwertigen Fenster oder Heizkessel (Ölbrenner) ein weiteres Mal zu tauschen. Auch stellt sich die Frage nach einer grundsätzlich nachhaltigen ökologischen und ökonomischen Sinnhaftigkeit solcher Aktionen.

Hauptsächliche Motivation zur Projektteilnahme stellt, wie in den Ergebnissen dargestellt wird, die Erwartung an eine Erleichterung der „Hofübergabe-Szenarien“ durch die Erbauergeneration dar, indem den Nachfolgern kontrollierbare Handlungs- und Gestaltungsspielräume zur Entwicklung eigener Nutzungsszenarien zugestanden wurden.



Die Rekrutierung der Projektteilnehmer erfolgte durch eine Informationsveranstaltung der Gemeinde. Zahlreiche Interessenten hatten sich gemeldet, aus deren Reihen dann die zu diesem Zeitpunkt am geeignetsten erscheinenden Demonstrationsbeispiele ausgewählt wurden.

Die Initiative ging dabei meist von den „Alt-Besitzern“ also der Erbauergeneration aus, wurde im Projektverlauf aber an die Junioren, oftmals parallel zur Hausübergabe, weitergegeben.

Analog zur oben dargestellten Ausgangslage verschob sich der Fokus im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung stärker in Richtung Objektplanung. Die Komponenten der Raumplanung und Siedlungsentwicklung traten in den Hintergrund.

2. Inhalt der Evaluation

Eine Darstellung des Gesamtprojektes „Modellregion BAU-LAND-GEWINN Pongau“ liegt der Abteilung 10 in Form des Gesamtprojektantrages und in den vorgelegten Zwischenberichten an die Förderlinie „Haus der Zukunft“ vor. Die Evaluation beinhaltet die Bewertung des Planungsprozesses und Projektverlaufes.

„Durch eine Primärerhebung bei Betroffenen und kommunalen Entscheidungsträgern werden Möglichkeiten und Bedingungen, Einflussfaktoren und Hindernisse für die Optimierung des Baubestandes und dessen Nutzbarkeit für die Betroffenen, Kostenakzeptanz für erhöhte ökologische Standards, etc. erhoben und analysiert. Die Relevanz und Tragweite der Entscheidungen und Maßnahmen sowohl im individuellen (Betroffene/ EigenheimbesitzerInnen) wie auch im öffentlichen (Gemeinde/Gemeinwesen) Zusammenhang sollen geklärt und dargestellt werden.“

(Projektantrag)

Die in der Projektkonzeption angestrebten Ergebnisse konnten nur zum Teil in erwünschter Form und Dichte erreicht werden. In mehrerlei Hinsicht stellten sich die Vorhaben und Vorgaben in der Realisation als zu umfassend, zu hoch gegriffen oder ganz einfach mit der planerischen Alltagsrealität nicht ausreichend kompatibel heraus.

So kann z. B. eine energie- und sanierungstechnische Bilanz nicht vorgelegt werden, weil es im vorgegebenen Zeitfenster nicht zu einer ausreichenden Zahl von Realisierungen bei den Bauvorhaben kam. Viele der vorgeschlagenen Planungen finden zwar in der individuellen Fortsetzung der Umgestaltung der Objekte bei den Projektteilnehmern ihren Niederschlag. Zu einer tatsächlichen Realisierung des Demonstrationsvorhabens also einer Umsetzung 1:1 ist es in lediglich einem Fall gekommen, zu einer gänzlich unveränderten Bausubstanz im Gegenzug allerdings auch nur einmal.

Der vergebene Sub-Auftrag für die „Bautechnische, sanierungs- und energietechnische Bewertung der Demonstrationsprojekte“ kann sich also nur auf die Beratungstätigkeit und allenfalls die Planung beziehen. Eine tatsächliche Bewertung hat mangels fertiger Objekte nicht stattfinden können. (Siehe Anhang/Bericht Stefanoudakis). Der abschließende Ergebnisbericht der Evaluation und begleitenden Qualitätssicherung beinhaltet somit die im Projektantrag vorgegebenen Punkte unter der Berücksichtigung der veränderten (vorgefundenen) Realität. Ein ständiger Austausch zwischen den beteiligten Instanzen (Planung, Betroffene, sozial-

wissenschaftliche Ebene, Wohnbauförderung) hat stattgefunden. Dadurch wird die Realitäts- und Anwendungsbezogenheit der Erkenntnisse gewährleistet.

Im Zuge des schriftlichen Evaluationsberichtes wird in vielen Belangen auf eine geschlechtergerechte Sprache (das Binnen-I) verzichtet, da deren Verwendung die Realität nur ungenügend abbilden würde. Dort wo von Eigentümern, Besitzern, Planern und Entscheidungsträgern gesprochen resp. geschrieben wird, handelt es sich definitiv in der Mehrheit um Männer. Nur dort, wo der Verwendung der Begriffe auch eine Entsprechung im Alltag entgegensteht, wird die weibliche Form bzw. eine gendersensible Schreibform benutzt.

2.1. Inhaltliche Vorgaben der Evaluierung

Die Inhalte der Evaluierung entsprechen den Vorgaben im Projektantrag, soweit dies der fortgeschrittene Projektverlauf zuließ und nicht eine andere, der spezifischen Situation angepasste Vorgangsweise intendierte. Allfällige Änderungen wurden mit der Projektleitung besprochen und dem veränderten Verfahren durch einen Neuantrag an die Abteilung 10 – Wohnbauförderung Rechnung getragen. Die Evaluationsvorgaben wurden in den Grundzügen vom Projekt-Mitinitiator Dr. Raimund Gutmann festgelegt. Nach seinem Projektausstieg und der Übernahme des Auftrages durch die Autorin dieses Berichtes wurden einige Schwerpunkte etwas anders gesetzt. Vor allem der Bereich der energetischen und bauphysikalischen Beratung und Bilanz musste eingeschränkt werden, da keine messbaren Ergebnisse vorliegen. Die unter Punkt 2.1.3. angeführte Begleitung des Planungs- und Ausführungsprozesses ist aufgrund der nicht weitergeführten Planungen und nicht umgesetzten Ausführungen unterblieben. Die unter Punkt 2.1.3. angeführte „Prüfung der Effektivität von Kommunikation, Koordination und Prozessmanagement der beteiligten Instanzen“ kann nur aufgrund der Bewertung der Beteiligten vorgenommen werden und orientiert sich an den vorgefundenen Fakten im vorgegebenen Zeit- und Handlungsrahmen.

2.1.1. Evaluationsdesign und Projektvorbereitung

- Erstkontakte zu den beteiligten Instanzen
- Kontextanalyse (Klärung der Bedürfnisse, Ziele und Interessen der AkteurInnen)
- Beschreibung Vorgangsweise, Begriffsdefinition, Methodenexploration
- Sammlung und Sichtung von Unterlagen

2.1.2. Ausgangsevaluation

- Analyse der Bestandserhebungen (Gebäudeaufnahme, Sozialstruktur und Motive der Haushalte, Wohnvorstellungen, Energiebilanz, etc.)
- Informelle Start-Interviews mit Eigentümern und Planern
- Beschreibung der Ausgangs- und Interessenslage

2.1.3. Prozessevaluation (Begleitung der Entscheidungsberatung, Planung, Ausführung)

- Interaktionsanalyse des Beratungsprozesses (Planung, Finanzierung)
- sozialwissenschaftliche Begleitung des Planungs- und Ausführungsprozesses (Dokumentation der Einflussfaktoren, Schwierigkeiten und Hindernisse) gegebenenfalls Intervention und Überarbeitung der Vorschläge
- Prüfung der Effektivität von Kommunikation, Koordination und Prozessmanagement der beteiligten Instanzen
- Erhebung zu den Einfluss-Faktoren „öffentliches Interesse“ (Kommunalpolitik, Bauamts- und Amtsleiter, Regionalverband Enns-Pongau)

2.1.4. Ergebnisevaluation (Zusammenfassende Bilanz)

- Erhebung der NutzerInnenakzeptanz und –zufriedenheit (mittels qualitativer Interviews)
- Realisierungsprognose zu den geplanten Projekten
- Bautechnische, sanierungs- und energietechnische Bewertung der Demonstrationsprojekte (Subauftrag)
- Schlussfolgerungen hinsichtlich Beratung, Planung, Kostentoleranz, Finanzierbarkeit, etc.
- Verallgemeinerung und abzuleitende Handlungsempfehlungen



2.2. Angestrebte Ergebnisse und Erkenntnisse

Im Zuge der Evaluation haben sich manche theoretische Vorgaben und Hypothesen, die aus dem Basisprojekt abgeleitet worden waren, es wurde bereits mehrfach angesprochen, als zu hoch gegriffen oder einfach realitätsfremd erwiesen. Vor allem wurde in diesem Szenario auf der Ebene der kommunalen Raumplanung und gesamtheitlichen Siedlungsentwicklung vielfach die „Rechnung ohne den Wirt“, manchmal vielleicht auch ohne den „zahlenden Gast“ gemacht.

Annahmen zum Zukunftsfeld „New Work“, also einer neuen Verschränkung von Wohnen und Arbeiten, neuen Formen der Selbstständigkeit oder einer höheren Quote an Tele-Arbeitsplätzen haben sich bereits in den vergangenen Jahren seit der Jahrtausendwende vielfach als Illusion bzw. als Minderheitenprogramm hochflexibler, hochgebildeter IndividualistInnen mit hohem Selbstorganisationspotenzial herausgebildet.



Dieses Klientel findet sich aber in der Mehrzahl nicht in den klassischen EFH-Siedlungen, sondern strebt entweder urbanere Lebenszusammenhänge oder stärker individualisierte Wohnumfelder an.

Die optimistische Annahme *„Die Häuser sind so konzipiert, dass sie sich mit kleinen Aufwendungen in zwei bis drei Einheiten teilen lassen ...“* (Endbericht HdZ S. 63, 12/ 2003) stellt zwar eine realistische objektbezogene Tatsache dar. Sie berücksichtigt aber die Wünsche und Bedürfnisse der handelnden Personen bzw. deren Ängste und Bedenken hinsichtlich einer geteilten Nutzung bzw. verschiedener NutzerInnengruppen in einem Objekt, das als „zweite Haut“ konzipiert wurde, nicht. Auch die These *„Dank der Ähnlichkeit der Häuser ist es relativ einfach Gesamtstrategien zu entwickeln“* (Endbericht HdZ S. 92, 12/2003), die über die Oberdorfsiedlung vor Start der Demonstrationsvorhaben getroffen wurde, ließ sich nicht verifizieren und entpuppte sich als Illusion. Der Planungsmaterie war aufgrund der Bebauungsstruktur auf dem Papier relativ leicht beizukommen, im Zuge der Auseinandersetzung mit Wünschen und Bedürfnissen, besonders der Rücksichtnahme auf die unterschiedlichen Zugänge der betroffenen Generationen und Übergabeverfahren, stellte sich die Sache erheblich diffiziler dar.

Auffällig, wenn auch nicht verwunderlich im Gesamtkontext des Projektes ist, dass es sich auf Planerebene, als auch auf Ebene der Projektteilnehmer und Entscheidungsträger um eine rein männliche Personengruppe handelt. Dies dürfte seine Entsprechung in der planerischen und kommunalen Wirklichkeit haben. Bauen und Sanieren, Planen und Finanzieren und die diesbezüglichen Entscheidungen sind nach wie vor und gerade im ländlichen Raum Männersache. Diese Schräglage findet ihren Ausgangspunkt bereits in der dem Demonstrationsvorhaben zugrunde gelegten „Haushaltsbefragung“. Die Fragebögen dürften, dies implizieren die Ergebnisse und der Titel „Befragung der Hauseigentümer“ großteils von den männlichen sog. „Haushaltsvorständen“ ausgefüllt worden sein.

Demzufolge waren die Gesprächspartner der Ergebnisevaluation ausschließlich männlichen Geschlechts. Da eine Erweiterung bzw. Veränderung der Bezugsgruppe zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich und sinnvoll erschien, ist dies als Tatsache anzunehmen, aber in der Interpretation und Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Themen und der Bewertung von Kriterien zu beachten.

Als Kernbereich im Kontext des Fragenkomplexes, bei welchen Objekten es im Zuge des Projektes zu welchen Veränderungen gekommen war (und warum eben nicht), stellten sich besonders „vorgelagerte“ rechtliche und familieninterne Fragen der Hausübergabe als Knackpunkte heraus, die breiten Raum im Verlauf des Planungsprozesses einnahmen. D. h. im Projektverlauf wurden viele Fragen erst aufgeworfen, deren Antworten aber das Ergebnis definierten, bzw. an deren Lösbarkeit vielfach auch die planerischen Interventionen scheiterten.

Die nachgelagerten, architektonisch-gestalterischen Belange stellten sich demgegenüber als leichter handhabbare (gewohnte) Standardmaterie heraus. Hier werden entsprechend gut ausgebildete Professionisten und Experten beigezogen. Der Bedarf an fachlicher Beratung

wurde allseits bestätigt. Von der Personengruppe, die sich zur Projektteilnahme gemeldet hat, durfte auch eine Bereitschaft erwartet werden, Vorschläge – auch unkonventionelle – in die Überlegungen mit einzubeziehen. Beratungsresistente Personenkreise nehmen nicht freiwillig an Modellprojekten teil.

An diesen Fakten orientieren sich die Erkenntnisse der Evaluation: Dinge, die gefragt gewesen wären, konnten mitunter nicht beantwortet werden, dagegen traten Aspekte und Faktoren in den Fokus der sozialwissenschaftlichen Ergebnisse, die im Vorfeld zu wenig Beachtung fanden. Das Hauptspannungsfeld wurde dort geortet, wo auch mit dem ausgeklügeltsten, standardisierten Methodenarsenal von planerischer Seite her am wenigsten Einflussmöglichkeit besteht: dort wo verschiedene individuelle Interessenslagen aufeinander treffen und der beste Plan eine Quadratur des Kreises nicht erlaubt.

Die Befragung hinsichtlich des tatsächlichen Planungs- und Beratungsprozesses, sofern die Entscheidungen im Vorfeld getroffen wurden oder worden waren, ergab eine hohe Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit der Materie und hohe Zufriedenheitswerte. Sowohl hinsichtlich der Berücksichtigung individueller Wünsche und Belange, Zufriedenheit mit dem Kommunikations- und Interaktionsprozess, der Auseinandersetzung mit der architektonisch-gestalterischen Komponente wie den Fragen zu energie- und sanierungstechnischen Belangen wurden klare Aussagen gemacht, die fundierte Schlussfolgerungen zulassen.

Allerdings wurde auch hier klar, dass der Status als Modellprojekt in diesem Kontext mehr als gerechtfertigt ist. Die fachliche Auseinandersetzung mit Profis, ein anderer, erweiterter Zugang zur Sachlage stellt gerade im Heer der „Einzelkämpfer“ der EFH-Besitzer ein Novum dar, und hat den Beteiligten so manche Frage beantwortet, die man sich sonst gar nicht gestellt hätte. Dies wurde als eindeutiger persönlicher und individueller Nutzen vermittelt und erkannt.

Als allgemeiner Nutzen für die Abteilung 10 darf zudem angeführt werden, dass eine Bedarfsorientierung und Überprüfung der Treffsicherheit von Fördermaßnahmen direkt bei den Betroffenen vor allem Auskunft darüber gibt, welche die Haupt-Hinderungsgründe sind, eine sinnvolle Bau-Maßnahme und deren Finanzierung aus Mitteln der Wohnbauförderung anzustreben.

2.2. Generalisierbare Handlungsempfehlungen

Aus sozialwissenschaftlicher, resp. soziologischer Sicht sind über den persönlichen Nutzen für die NutzerInnengruppe hinaus die gesellschaftlichen Komponenten und Faktoren von Bedeutung. Neben dem persönlichen sozio-ökonomischen Hintergrund von Bau- und Übernahmeentscheidungen, den Möglichkeiten der Finanzierung und der Wohnbauförderung, den biographischen Verläufe und asynchronen Nutzungszyklen von Bauobjekten steht hier das kommunale und öffentliche Interesse im Fokus der Erkenntniswünsche. Weit stärker als eine standardisierte empirische Erhebung von Haushaltsbefragungen, aber auch mehr als Einzelfallstudien ergibt die Zusammenführung von Schnittstellen und der Vergleich unter-

schiedlicher Zugänge und Handlungsmuster die Basis für generalisierbare Handlungsempfehlungen.

Bei Projektstart wurde die Erprobung siedlungsbezogener Lösungsansätze statt anlassbezogener, individueller Einzellösungen angestrebt. Auf Basis der Ergebnisse der Evaluation kann an einer standardisierbaren Vorgangsweise weiter gearbeitet werden. Die Integration von optimalen Einzellösungen in eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung sollte von öffentlicher Seite angestrebt und entsprechende Instrumente entwickelt werden.

Diese Aufgabe ist sowohl für die Gruppe der Eigenheimbesitzer, als auch für Planer und kommunale Entscheidungsträger alleine zu umfassend und bedarf eines weiteren, langfristigen Entwicklungsprozesses, zu dem die Erkenntnisse aus diesem Projekt beitragen können. Der – unbestritten als notwendig erachtete – Diskussions- und Entwicklungsprozess muss hier auf breiterer Basis weitergeführt werden. Vor allem sind die Ebenen der Entscheidungsträger und lenkenden Institutionen stärker einzubeziehen.

Die Annahme, dass mittels einer Integration von Einzellösungen und der Partizipation von EigentümerInnen eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung initiiert werden könnte, lässt sich aus den vorliegenden Ergebnissen nicht bestätigen. Um diesbezügliche Erkenntnisse und ableitbare Lösungen zu finden, bedarf es einer Verlagerung respektive einer Erweiterung auf andere Ebenen (Gemeindeverband, Gemeindeentwicklung, Gemeindebund, Abteilung Raumplanung/Land, etc.). Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Ausbau der Wohnberatung und der Wohnbauförderung als Lenkungsinstrumente für gewünschte, sozialverträgliche, sozioökonomisch und ökologisch sinnvolle Interventionen zu.

3. Methodische Vorgangsweise

Anders als bei den Objektbeschreibungen und messbaren Größen wie Energieverbrauch und Dämmwerten werden im Rahmen der Evaluation vor allem Bedeutungszuschreibungen, individuelle Wertungen und subjektive Befindlichkeiten dokumentiert und dargelegt. Die genauen Objektbeschreibungen mit Vermaßen, Plänen, vorgeschlagenen Nutzungsvarianten, empfohlenen sanierungstechnischen Maßnahmen und Kostenschätzungen sind dem Zwischenbericht an das HDZ vom 5. 7. 2007 zu entnehmen.

Im Evaluationsbericht wird darauf nur insofern eingegangen, wie es darum geht, Gründe für eine nicht zustande gekommene Realisierung aufzuzeigen, bzw. die Hürden und Hinderungsgründe, welche die Projektteilnehmer von einer Sanierung und Erweiterung im Projektzusammenhang absehen ließen. Diese Beispiele geben Aufschluss darüber, warum Maßnahmen und Interventionen, die „auf dem Papier“ und im Zuge der Formulierung von Zielen für schlüssig und sinnvoll erachtet werden, von den „Abnehmer“ und den handelnden (und vor allem zahlenden) Personen nicht wahrgenommen werden.

Basis der Evaluation sind die Analyse und Interpretation der vorhandenen Unterlagen und Planungsdokumente sowie die Gespräche mit den Beteiligten (Planer / Kommunalpolitiker / zuständige Abteilung beim Land). Bei mehreren Besuchen vor Ort wurde ein Bild der aktuellen Situation und des Status der Objekte gewonnen. Den Kern der Analyse stellen die Aussagen der Betroffenen und Beteiligten aus den Einzelinterviews zum Ergebnis des Projektverlaufs, Nutzen, Zufriedenheit und den Verbesserungspotenzialen dar.

Da in den Interviews vielfach biographische Details, Familieninterna, soziale Belange etc. zur Sprache kamen, wird von einer persönlichen Zuschreibung von Aussagen und die Verwendung von wörtlichen Zitaten zur Untermauerung der Analyse großteils abgesehen. Die Gespräche wurden aufgezeichnet, wörtlich transkribiert, einer Einzel- und einer vergleichenden Analyse nach soziologisch sinnvollen Kategorien unterzogen und daraus allgemeine Schlussfolgerungen abgeleitet.

Analog zur Tatsache, dass viele der Gesprächspartner im Zuge der Ergebnisevaluation das Projekt mit dem sanierungsbedürftigen Bauobjekt vom ursprünglichen Bewerber „geerbt“, also eine Verpflichtung mit vielen bereits vorgegebenen und definierten Variablen übernommen haben, hat auch die Autorin das Projekt im halbfertigen Zustand übernommen und war aufgefordert, mit der vorhandenen, vorgefundenen „Altsubstanz“ im durch das Gesamtprojekt definierten Rahmen zu agieren. Dadurch kam es zu Vorgaben und Einschränkungen, auch zu zeitlichen Verzögerungen, die sich in der Durchführung der Evaluation als nicht ausschließlich nützlich und hilfreich erwiesen haben.

Die Projektteilnehmer einschließlich der kommunalen Entscheidungsträger zeigten sich trotz des im fortschreitenden Projektverlauf etwas schleppend gewordenen Ablaufes äußerst kooperativ und der Materie aufgeschlossen. Das konkrete Einbeziehen der Positionen und Präferenzen der

Betroffenen und Handelnden vor Ort stellt in der Entwicklung von Zukunftsmodellen einen unverzichtbaren Faktor dar.

4. Ergebnisse und Erkenntnisse

Die Ergebnisse und Erkenntnisse des Evaluationsprozesses werden im Folgenden auf verschiedenen Ebenen zusammengefasst und an die unterschiedlichen Adressaten gerichtet, die jeweils eine anderes Erkenntnisinteresse und einen unterschiedlichen Zugang zur Planungsmaterie haben. Vor allem geht es um die Einflussfaktoren und Handlungs-Horizonte von „Bauherren“, PlanerInnen & ExpertInnen, den kommunale EntscheidungsträgerInnen, der örtlichen Baubehörde und der öffentlichen Verwaltung in Gestalt der Abteilung 10, der Wohnbauförderung des Landes Salzburg.

4.1 Individuelle Ebene/„Bauherren-Ebene“

Eine der im Vorfeld zu indifferent beachteten abhängigen Variablen ist dabei die stark von individuellen Belangen und biographischen Mustern bedingte Position der Hauptprotagonisten, der EFH-Besitzer. Auch wenn sich die EFH-Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren optisch ähneln, auch wenn ein vergleichbarer Typus von „Häuslbauern“ diese Objekte errichtet hat, so haben sich die Sachlagen in der 1. Nutzungsphase seit Errichtung enorm geändert.

Der grundlegende gesellschaftliche und soziale Wandel, sozialer Aufstieg und steigender Wohlstand, die bessere Ausbildung der Folgegeneration, die höhere Erwerbsquote bei den Frauen, geringere Kinderzahl, spätere Familiengründung, geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen u.ä. haben andere Nutzungsprofile der Baukörper vielfach erzwungen. Die Demonstrations-Objekte selbst sind meist nicht mehr im Ursprungszustand.



In vielen Fällen wurden bereits Um- und Zubauten durchgeführt, die Fenster getauscht, Fassaden saniert, Wintergärten angefügt. In diesem Zusammenhang sind der soziale Druck und die soziale Kontrolle in den Siedlungsgefügen zu beachten, die oftmals Kettenreaktionen im Bereich der sichtbaren Komponenten der Sanierung (Hausfassade) durch Einzelmaßnahmen auslösen, auch wenn der Zeitpunkt wirtschaftlich und ökologisch nicht schlüssig gewählt wird.

Diese Tatsache der (oft sozial intendierten) Einzelmaßnahmen hat den ursprünglich angestrebten Zugang über die Fördermaßnahme der „umfassenden Sanierung“ erschwert bis verunmöglicht. Im Vorfeld der Überlegungen wurde eher von Sanierungszyklen von 30 Jahren ausgegangen, wie sie im Geschoß- und Mietwohnbau üblich sind. Die bei den Demonstrationsprojekten vorgefundene Bausubstanz war zwar zumeist energetisch problematisch resp. suboptimal, optisch oder aus Sicht der gebotenen Wohnqualität drängte sich aber kein vordringlicher Handlungsbedarf auf. Dieser Handlungsbedarf ergab sich in fast allen Fällen

durch eine geplante oder erfolgte Hausübergabe und der dadurch sich ergebenden Nutzungserweiterung bzw. -veränderung.

Die Sanierung eines Altbestandes, der noch von der Erbauer-Generation bewohnt wird, birgt gerade in ländlichen Wohnsiedlungen eine Vielzahl von oft eher emotionalen denn sachlichen Variablen. Die meisten Häuser wurden mit einem erheblichen Anteil des Lebenseinkommens und einem enormen Maß an „Muskelhypothek“ erbaut. Diese Eigenleistungen und die hohe Identifikation des Erbauers sind oftmals die größten Hinderungsgründe für eine Veränderung. Vielfach wurden die Raten der Errichtungskosten erst vor wenigen Jahren abbezahlt und einzelne Sanierungskredite (Fenster, Dach, Heizung) müssen noch durch die Elterngeneration zurückgezahlt werden.

4.1.1 „Hofübergabe“-Szenarien

Als ein starkes Motivationsmoment zur Projektteilnahme wurde in vielen Fällen von den Befragten der Wunsch nach Hausübergabe angegeben, bzw. durch die Tatsache, dass zumindest eines der „weichenden Kinder“ im Haus gehalten werden sollte. Die als klassische Einfamilienhäuser konzipierten Bauobjekte lassen aber (siehe Objektbeschreibungen) eine reibungsfreie Nutzung durch mehrere Familien nicht zu. Die Planungen orientierten sich (und orientieren sich vielfach bis heute) an den klassischen Bedürfnissen der (wachsenden) Kleinfamilie mit zwei Kindern (max. 3, heute eher nur einem Kind). Die Wohnnutzung erfolgt(e) meist auf zwei Ebenen, die durch eine Stiege im Wohnbereich verbunden sind.

Bei mehreren Demonstrationsobjekten wurde bereits vor Projektstart eine weitere Wohneinheit für erwachsene Kinder geschaffen, allerdings vielfach als Provisorium und mit nicht gänzlich befriedigendem Ergebnis (Huber M./Steiner/Hörbinger), die Objekte Steiger und Schnell wurden im Verlauf des Projektes überschrieben und geteilt. Zum Haus Hörbinger wurde statt der 50m² Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Altbaus ein großzügiger Zubau errichtet. Das Haus Huber R. wurde durch die veränderten Familienbedingungen (Tod der Eltern) und dem damit nicht mehr existenten Handlungsbedarf bislang nicht verändert, eine generelle Umnutzung steht aber nach wie vor im Raum.

Im Gesamtkontext ist bezeichnend, dass die Initiative zur Projektteilnahme von den Eltern – meist vom Vater – ausgegangen ist und die Erstgespräche mit diesem stattfanden. Mehrfach wurde bestätigt, dass bei Projektstart eine Hausübergabe zwar theoretisch im Raum stand, vorher aber nie konkret über Bedingungen und Vorgangsweise gesprochen worden war. Dementsprechend wurde bei den Erstentwürfen mehrfach von Voraussetzungen ausgegangen (musste ausgegangen werden), die noch nicht auf konkreten Entscheidungen und Rechtsgrundlagen basierten.

Die von der Elterngeneration vielfach genutzte zusätzliche Einnahmequelle „Privatzimmervermietung“, die auch Finanzierungsgrundlage für mehrere Objekte gewesen sein dürfte, wird von keinem der Übernehmer weitergeführt. Die brachliegenden bzw. unternutzten Raumressourcen bilden aber vielfach die disponible Masse, deren Neunutzung im Mittelpunkt

des Interesses steht. Die Vorbehalte der Nachfolgeneration gegen „Fremde im Haus“ (aufgrund der Erfahrungen durch die Zimmervermietung) verhindern vielfach die Möglichkeit der Errichtung einer Kleinwohnung im Haus und deren Vermietung zur Erschließung einer zusätzlichen Finanzierungsquelle.

Die Übernahme eines ca. 40 Jahre alten Objektes kann bereits als solche als „Hypothek“ aufgefasst werden. Neben der (oft umbau- und/oder sanierungsbedürftigen) Altsubstanz wird die Verpflichtung übernommen, die (meist in dieser Generation noch vorhandenen) Geschwister auszuzahlen, sowie die soziale Verpflichtung den Eltern gegenüber (Pflege und Versorgung im Alter). Zur sozialen Kontrolle, der die Folgegeneration (nicht nur durch die Eltern, sondern auch durch NachbarnInnen, die sie seit Kindheit kennen) ausgesetzt ist, kommen Faktoren wie Rücksicht auf die Gewohnheiten der Eltern (Gewohnheitsrechte, nicht vereinbarte Nutzungsansprüche) u. ä. Einschränkungen dazu.



Die Errichtung eines Einfamilienhauses stellt die individualisierteste Form des Wohnens dar. Sie beinhaltet stark die Komponenten Gestaltungsfreiraum, Privatheit und uneingeschränkte Eigentumsrechte. Dafür werden hohe Kosten in Kauf genommen. Der Akt der Übernahme eines Privat-Hauses von der Erbauergeneration zu deren Lebenszeit und der weiteren Nutzung durch diese widerspricht diesem Ziel. Die vorliegenden Übergabe-Szenarien stellen Beispiele für ein allgemeines sozio-biographisches Novum dar. Dieser Bereich ist deshalb kaum mit Erfahrungswerten und Standardlösungen ausgestattet.

Beachtet man dazu die Kosten, die durch eine Sanierung der Altsubstanz und die Nutzungsoptimierung durch einen Umbau entstehen (vgl. Tabelle) und die vielfach im Bereich eines Neubaus liegen, wird klar, warum es stärker im Interesse der Eltern als in dem der Kinder liegt, akzeptable Bedingungen für eine „Hofübergabe“ zu schaffen.

4.1.2 Biographische Verläufe und Nutzungszyklen

Während die Wohn- und Wirtschaftsbiografie der Erbauergeneration nach Bezug der Objekte weitgehend stationär verlief, wird von der Generation der Erben/Übernehmer mehr räumliche Flexibilität erwartet. Ausbildung und Erwerbschancen bedingen die latente Möglichkeit eines Wohnstandortwechsels, oder zumindest die Bereitschaft sich über längere Zeiträume hinweg einen zweiten Wohnstandort in Arbeitsplatznähe zu leisten. Dies schlägt sich in der Investitionsbereitschaft wie auch in der Tatsache nieder, dass ein Teil des Lebenseinkommens für weitere (dislozierte) Wohnbedürfnisse aufgewendet werden können sollte.

Modelle des Mehrgenerationenwohnens bergen durchaus Vorteile für alle Beteiligten, sind allerdings zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eben von planerischer Seite her ent-

sprechend zu konstruieren und organisieren. Gestalterische Aspekte sollten hier gegenüber den formalen Nutzungskriterien in den Hintergrund treten. Angedacht werden sollte die Konzeption des klassischen EFH in die eines „Kleinwohnhauses“ mit der Möglichkeit der Situierung mehrerer Haushalte und variablen Wohnungsgrößen (disponible Grundrisse und Raumaufteilungen).

Das klassische EFH, wie es zu Hunderten geplant, gebaut und finanziert wird, ist meist zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Standardgröße „wachsenden Kleinfamilie“. Laut dem Altenmarkter Architekten Tom Lechner, der selbst im Projektzeitraum sein Elternhaus übernommen und umgebaut hat und sich in den laufenden Dialog einbrachte, gilt als prägender Planungsfaktor der (kurzfristige) Bedarf von Familien mit (maximal zwei) kleinen Kindern. Im Nutzungszyklus eines Wohnhauses macht diese Phase aber nur wenige Jahre aus. Kommt es zu zeitlichen Verzögerungen beim Bau oder der Finanzierung, deckt sich die Nutzungskonzeption schon beim Einzug nicht mehr mit den aktuellen Bedürfnissen (z.B. der heranwachsenden Kinder – Situierung des Kinderzimmers / Durchqueren des Wohnbereiches, etc.). Geht man davon aus, dass sich nicht ständig die BewohnerInnen an die Bausubstanz anpassen (also umziehen) müssen, gilt es Objekte zu planen und zu verwirklichen, die sich an die veränderten Bedürfnisse der BewohnerInnen anpassen lassen. Hinsichtlich einer praxisorientierten „lebensphasengerechten“ Planung und der Adaptierbarkeit von Bauobjekten an verschiedene Ansprüche und Nutzungspräferenzen steckt die Diskussion auch in ExpertInnenkreisen erst in ihren Anfängen. Die reichlich vorhandene Substanz der EFH in den klassischen Siedlungsgebieten bietet dazu entsprechendes Anschauungsmaterial und Planungspotenzial.

Kommt es zu keinen adäquaten Lösungen, ist davon auszugehen, dass der soziale und finanzielle Investitionsbedarf der Folgegeneration in einem so ungünstigen Verhältnis zum erreichbaren Nutzen steht, dass die Objekte zuerst mehrere Jahre massiv unternutzt werden (vom Auszug der Kinder bis zum Tod der Eltern), später die Leerstände veräußert werden und – im besten Fall, bei günstigen Lagen und bei vorhandenem Bedarf für den Geschosswohnbau Verwendung finden oder sonst sukzessive zu Wohnbrachen verkommen.

In der Altenmarkter Oberdorfsiedlung besteht diese Gefahr nicht, hier würden und werden freiwerdende Flächen baldigst einer dichten Verbauung zugeführt werden, wie es am Westrand der Siedlung bereits der Fall ist.



4.2 Individueller Nutzen

Auch wenn es im Zuge des Projektes nicht bei allen Demonstrationsvorhaben zu einer Realisierung, einem Zu-, Um- oder Neubau kam, wurde ausnahmslos von den Befragten ein individueller Nutzen durch die Projektteilnahme konstatiert.

Besonders hinsichtlich einer funktionalen Sanierung und einer Nutzungsoptimierung fand die Projektteilnahme bei den Befragten ungeteilte Zustimmung. Die vielfach den EFH-Besitzern attestierte „Beratungsresistenz“ konnte im vorliegenden Kontext nicht festgestellt werden. Zwar zeichnet sich dieser Bereich nach wie vor nicht durch eine hohe Dichte an Architektenplanungen aus, weder was den Neubau, noch weniger, was die Sanierung und Umnutzung betrifft. Vor allem in den Reihen der jüngeren Projektteilnehmer erwies sich aber die Zusammenarbeit zwischen Bauherren und Planern als durchwegs konstruktiv.

Neben den emotionalen Befindlichkeiten, der Notwendigkeit des sensiblen Umgangs mit den erworbenen und überkommenen Rechten und den faktischen rechtlichen Fragen von Besitz und Eigentum erwies sich die stoffliche Zustand der Altsubstanz in vielen Fällen als diffiziler als angenommen. Die partiellen Erneuerungen, die vom 1. Besitzer vorgenommen worden waren, sollten weitgehend nicht angetastet werden. Zudem stellte sich vielen Projektteilnehmern auch die Frage nach der ökologischen Sinnhaftigkeit, langlebige Wirtschaftsgüter vor ihrer „Verfallsfrist“ auszutauschen, um bessere Dämmwerte (oder eine höhere Zahl von Zuschlagpunkten) zu erreichen.

Die angebotene und in allen Fällen durchgeführte Energieberatung wurde unterschiedlich bewertet. Von mehreren Projektteilnehmern wurde sie als konstruktiv und hilfreich eingestuft und es wurde nach den empfohlenen Vorgaben geplant und gebaut. Fachliche Kompetenz des Beraters und die sachliche Richtigkeit der Aussagen wurde bestätigt. Als weit schwieriger bis unlösbar stellte sich die Aufgabe bei den älteren betroffenen Objekten (Huber:1959; Steiner:1917; Czech:1947) dar. Hier wurden z.B. die gemachten Vorschläge zur Fassaden- oder Deckendämmung von den Besitzern als inakzeptabel bezeichnet, da sie sowohl vom (Raum)Volumen als auch vom nötigen Investitionsbedarf nicht auf Einsicht und Zustimmung stießen.

Investitionen, deren Nutzen in keinem Verhältnis zu ihren Kosten – und der damit erreichten Ersparnis z. B. im Energiebereich – stehen, wurden durchwegs abgelehnt. Dies gilt vor allem für Fassadendämmung, Dacherneuerungen und Deckenisolierungen. Die Möglichkeit eines Energie-Contractings für Eigenheime, wie es das Impulsprogramm „Nachhaltig wirtschaften“ des HDZ vorsieht, wurde aufgrund der Höhe der nötigen Investitionssummen nicht nur von den Projektteilnehmern, sondern auch von den Projektbetreibern mittlerweile nicht mehr als Lösungsansatz in Betracht gezogen. Solche Vereinbarungen stellen für öffentliche Gebäude oder im Bereich des Geschosswohnbaus eine Option dar, im EFH-Bereich lassen sie sich kaum kostenrelevant und wirtschaftlich sinnvoll verwirklichen.

Als größter persönlicher Nutzen wurde in vielen Fällen die funktionalen Lösungen der Wohnraumschaffung im Zuge der Umnutzung und Organisation der Schnittstellen zwischen den Haushalten genannt. Hinsichtlich des persönlichen Problembewusstsein und Akzeptanz von Maßnahmen im ökologischen Kontext konnte eine sehr aufgeschlossene, aber auch sehr pragmatische Haltung wahrgenommen werden. Der Umstieg auf erneuerbare Energien und/oder Fernwärme wurde vielfach realisiert oder zumindest für die Zukunft angedacht.

Dort wo es zu Zu- und Neubauten gekommen ist, wurde auf eine ökologische Bauweise und entsprechende bauphysikalisch-energetische Richtlinien durchaus Bedacht genommen. Die Auseinandersetzung mit der Materie, die bei den Projektteilnehmern sicher auf offen Ohren (und Türen) gestoßen ist, die Gespräche mit Planern und Experten, der Austausch von Fachmeinung und die (neutrale) Beratung wurde als großer Plus-Punkt des Projektes formuliert. Die kommunikativen Kompetenzen der Beteiligten wurden allseits positiv hervorgehoben. Die Interaktionen zwischen Betroffenen, Beteiligten und Planern verliefen konstruktiv, lösungsorientiert und „auf Augenhöhe“ mit den Projektteilnehmern.

Ein zusätzlicher Vorteil wurde im verbesserten Zugang zu Informationen, den verkürzten Instanzenzügen durch die Beteiligung von ExpertInnen und dem erleichterten Umgang mit dem „Verwaltungsdeutsch“ und der Förderungsbürokratie gesehen.

Bauen, besonders auch Sanieren bindet sehr viel (persönliche) physische und psychische Energie. Hier wurde auch in energetischer Hinsicht durch das Projekt etwas erreicht, da man sich nachhaltig wirksame Fehler, die unweigerlich beim „Erstlingswerk“ gemacht werden, erspart hat, was grundsätzlich der Hauptgrund für eine Planung mit professionellem Hintergrund ist. Dieser Nutzen wurde von den Beteiligten erkannt und bestätigt.



4.3 Finanzierung und Investitionsvolumen

Zu Beginn des Projektes wurden nach den Bestandsaufnahmen erste Lösungsvorschläge für eine Umnutzung und Sanierung der Objekte gemacht und der Investitionsbedarf für die Maßnahmen berechnet (Abweichung +/-10%). Detaillierte Berechnungen liegen für das Objekt Taube und Czech vor (Zwischenbericht Anhang 3).

Die jeweilige Höhe der errechneten Kosten lässt erlauben, warum es in vielen Fällen nicht zu einer Realisierung im Zeitfenster des Projektes gekommen ist und kommen konnte. Außer beim Objekt Huber M. (Bayerwiesenweg 247), bei dem der Ausbau des Dachgeschoßes bereits vor Projektbeginn realisiert (und mittels WBF-Mitteln finanziert) worden war und es lediglich um eine Umnutzung des 1. OG und das dafür notwendige Außen-Stiegenhaus ging, liegt der Investitions-

bedarf in allen Fällen jenseits von 180.000 €. Eine Summe, mit der sich bei entsprechendem Kostenbewusstsein bereits ein Neubau realisieren lässt.

Tabelle II: Aufstellung der Kostenschätzung / Investitionsbedarf in €

Objekt	Vorbereitung	Umgebungs- arbeiten	Gebäude	Energie- technik	Bauneben- kosten	Total
Haus Huber Matthias	6.400,--	10.000,--	54.800,--	5.000,--	1.500,--	91.200,--
Haus Huber Rudolf	23.000,--	3.000,--	269.100,--	34.000,--	30.000,--	359.100,--
Haus Schnell	6.000,--	3.500,--	145.590,--	20.000,--	15.000,--	190.090,--
Haus Steiger	6.000,--	6.000,--	133.000,--	20.000,--	15.000,--	180.000,--
Haus Steiner	10.000,--	15.000,--	150.260,--	25.000,--	20.000,--	220.260,--
Haus Czech	14.000,--	15.000,--	189.000,--	24.000,--	23.000,--	265.000,--
Haus Tauben	12.000,--	25.000,--	124.500,--	5.000,--	15.000,--	181.500,--
Haus Hörbinger	9.000,--	7.000,--	269.985,--	25.000,--	21.000,--	331.985,--

Quelle: Zwischenbericht an das HDZ

In Anbetracht der für eine Realisierung notwendigen Investitionssummen stellte eine in Aussicht gestellte Wohnbauförderung in Form eines geförderten Darlehens keinen Anreiz zu einer raschen Umsetzung der Planungen dar. Lediglich eine Direktförderung (Subvention in Form einer Sonder-Förderung, die im Zuge des Projektes kurzfristig angedacht worden war) hätte die Umsetzung beschleunigt bzw. einen gewissen Handlungsdruck erzeugt. Von den Projektteilnehmern wurden für die Teil-Realisierungen und im Zuge des Projektverlaufes getätigten Sanierungsmaßnahmen nach eigenen Angaben keine WBF-Mittel beantragt, da die Rahmenbedingungen mit ihren Vorstellungen nicht kompatibel waren.

Der in Aussicht gestellte funktionale Nutzungsgewinn der Maßnahmen wurde vielfach nicht in einem positiven Verhältnis zur Höhe der Investitionssumme gesehen, deren Ausmaß die Wirtschaftskraft der Eigentümer/Übernehmer z.T. erheblich überstiegen hätte. Den Kosten einer nachhaltigen thermischen Sanierung in der Höhe von € 100.000,--, steht in den Augen der Betroffenen ein (zu) geringer subjektiver „gefühlter“ Nutzen, kein Flächengewinn und eine

lediglich geringfügige Steigerung der Wohnqualität – und vor allem kein wirklich akuter, persönlicher Handlungsbedarf gegenüber.

Zudem wäre in mehreren Fällen, vor allem bei den älteren Objekten, die Charakteristik des Hauses (Steinsockel, Holzaufbau) durch eine Außendämmung zum Nachteil verändert worden, bzw. durch eine Innendämmung ein Raumverlust eingetreten, der eine Umnutzung nicht mehr sinnvoll erschienen ließ. Allerdings werden die Ergebnisse des Denkprozesses in weitere Planungen einfließen.



Eine Hürde für manche Projektteilnehmer war zudem, dass im Zuge der Förderanträge keinerlei Eigenleistung geltend gemacht werden kann und lediglich Rechnungen von Professionisten eingereicht werden können. Bauen am Land findet in sozialen und wirtschaftlichen Zusammenhängen statt, in denen ein effizienter Finanzierungsfaktor die eigene „Muskelhypothek“ und ein weiterer die Nachbarschaftshilfe ist. Fakt ist, dass die sozialen Netzwerke der Häuslbauer von (z.T. zweifelsfrei im Graubereich der Schattenwirtschaft agierenden) Handwerkern aller Professionen durchsetzt sind. Dies gilt im Neubau ebenso wie im Bereich der Sanierungen.

Die Richtlinien der Wohnbauförderung wurden von den Projektteilnehmern im Bereich der Sanierung als einschränkend und wenig hilfreich erachtet. WBF wurde lediglich für die beiden Zubauten (Hörbinger/Huber M.) im Zuge der Neubauförderung beansprucht. Alle im Zuge des Projektes durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden nach Angaben der Bauherren frei finanziert bzw. aus persönlichen Ersparnissen und Rücklagen bestritten. Als besonders hinderlich und realitätsfremd wurde die Sperrfrist für Einzelmaßnahmen bezeichnet, sowie die Tatsache, dass das Pfandrecht auch bei kleineren Summen im Grundbuch im 1. Rang eingetragen werden muss, was bei Hausübernahmen und Altlasten aus früheren Sanierungen, die durch Kredite (z.B. Bauspardarlehen) finanziert wurden, zu Interessenskollisionen führen kann. Die Bereitschaft der Erbauergeneration, ein weiteres Mal in den Umbau der Liegenschaft zu investieren ist eher gering, d.h. die Sanierung und Nachnutzung ist zwingend an eine Hausübergabe gebunden.

Der Anspruch auf Wohnbauförderung im EFH-Bereich ist an die Eigentumsverhältnisse, die Eigennutzung und den Hauptwohnsitz gebunden, was der Lebensrealität und (bei langen Laufzeiten) den zunehmend veränderlichen und flexiblen Erwerbs- und Wohnsitzbiografien der Betroffenen widerspricht.



4.4 Gemeinde und Gemeinwesen

Altenmarkt ist eine prosperierende Marktgemeinde im Pongau. Durch Autobahn und Bahnanschluss gut erreichbar, wirtschaftlich solide, stellt sie eine durchaus attraktive Wohngemeinde dar. Die Bevölkerung wächst, der Bedarf an Wohnraum steigt. Die Gemeinde trägt dieser Tatsache durch verstärkten Geschosswohnbau (im Bereich des Zentrums stellt eine 4-geschossige Bebauung den Standard dar) und eine höher Bebauungsdichte auch in den Randbereichen der Siedlungen Rechnung.

Die Gemeinde verfügt, aufgrund der roten Hochwasser-Schutzzone im Einzugsbereich der Enns, über geringe Baulandreserven. D.h. die Gemeinde ist an einer Mobilisierung bestehender Grundstücks- und Wohnraumreserven bzw. einer optimierten Ausnutzung im Rahmen bestehender EFH Objekte stark interessiert. Diese Motivation wurde im Zuge der Teilnahme am Projekt deutlich artikuliert.



Altenmarkt ist keine Abwanderungsgemeinde. Rückbau-Szenarien, wie sie in peripheren Lagen, in den Ungunstlagen, abseits der Zentralräume und Hauptverkehrsadern zu erwarten sind (wie sie z.B. in einem Teil der ostdeutschen Kommunen Realität sind, die seit der sog. Wende bis zu 30% an EinwohnerInnen verloren haben) stellen hier keine Handlungsmaxime dar. Angestrebt wird eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Potenziale, eine gemeinwesenverträgliche Erweiterung von Siedlungsräumen auf dem vorhandenen und ausgewiesenen Bauland. Die Um- und Nachnutzung der brachliegenden oder im Abbau befindlichen Privatzimmerbestände liegt im besonderen Interesse der Gemeinde.

Eine Neuausweisung von Bauland für EFH-Bau ist nicht vorgesehen und aufgrund der lokalen Gegebenheiten auch schwer möglich. Laut Bauamt machen Anträge für den Geschosswohnbau sowie Genehmigungsverfahren für Zu-, Aus- und Umbauten mehr als 90% der Bauverfahren in der Gemeinde aus. Da der „Häuslbauer“ und vor allem der „Sanierer“ in der Regel ein Laie, bestenfalls ein Autodidakt im Bereich Planung und Ausführung ist, wird im Zusammenhang mit dem anstehenden Handlungsdruck und der Vielzahl der betroffenen Objekte ein enormer Bedarf an Beratung und fachliche fundierter Planungshilfe geortet.

ArchitektInnen stellen im Zuge der Planungen von privaten Bauvorhaben in ländlichen Gemeinden meist eine qualifizierte Minderheit dar. Einreichpläne werden meist von ausführenden Firmen, Baumeistern oder Zimmereien angefertigt. Regionale Konventionen und Trends prägen oft die Ergebnisse. Für An- und Zubauten werden pragmatische und finanziell tragbare Lösungen gewählt.



Interventionen seitens der Gemeinde sind nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften möglich. Bei Einreichung eines Bauplans im Zuge eines Genehmigungsverfahrens, also zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde mit dem Bauansinnen in der Regel zum ersten Mal als zuständige Behörde befasst wird, sind die Pläne meist so weit gediehen, dass Änderungsvorschläge nur mehr schwer zu kommunizieren sind. Dem könnte durch eine breitere Streuung von Informationen (regionale Medien, Folder, etc.) zum Thema im Vorfeld beigegeben werden.

Die Informationsdefizite im Bereich der Bedingungen von Hausübergaben, Förderungsrichtlinien, Sanierungsmaßnahmen, Nutzungskonzepten bei den Betroffenen sollten durch zielgerichtete Beratungsangebote ausgeglichen werden. Vielfach sind gerade Fragen des Eigentums, der Teilungsfähigkeit, der Sinnhaftigkeit von Parifizierungen (und der Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit im Falle einer teilweisen Veräußerung) im Vorfeld der Planung zu klären um einen reibungslosen und zügigen Ablauf des Verfahrens zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass eine Teilung von Eigentum, bei z.B. nur einem Wasser- und Heizungskreislauf und der gemeinsamen Nutzung von Kellerräumen und Haustechnik nicht immer ratsam ist.

Die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln im Sanierungskontext verlangt aber klare Eigentumsverhältnisse bzw. die Nutzung durch die Förderwerbenden selbst. Im Zuge der Errichtung von Alterssitzen, Einliegerwohnungen oder anderen geeigneten Zubauten zu bestehenden Wohnobjekten für SeniorInnen sollte die teilweise Aufhebung der Altersgrenze für die Errichtung von zusätzlicher/neuer Wohnfläche (Neubauförderung) für Personen über 40 angedacht werden. Die Förderung von intergenerativen, innerfamiliären oder auch im Kontext anderer sozialer Bezugsmodelle realisierbaren Wohnmodellen liegt besonders im Interesse der Gemeinden und auch der öffentlichen Hand.

Auf große Zustimmung stoßen angedachte Maßnahmen im Vor- und Umfeld der konkreten Planungsagenden wie z. B. ExpertInnenrunden von PraktikerInnen (z. B. Bauamtsleiter, Kommunalpolitiker, Notare, Juristen, Landeslegisten, Wohnberatung SIR und Beamten der Abteilung 10). Von Seiten der Gemeinde wird das Projekt als wichtig eingestuft, da dadurch Themen in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt wurden, die vorher nicht genügend Beachtung gefunden hätten. Die Diskussion mit den Betroffenen und Planern wurde auch auf der Ebene der Gemeindevertretung weitergeführt und vertieft. Eine Weiterführung des Diskurses wird als notwendig erachtet.

Durch den großen Bedarf an leistbarem Wohnraum in der Gemeinde wird in Zukunft die erlaubte Bebauungsdichte auch in den EFH-Siedlungen wie der Oberdorfsiedlung steigen. Dies bedeutet die Notwendigkeit begleitender infrastruktureller Nachbesserungen, da die Verkehrswege, Parkflächen außerhalb der Privatbereiche, Spielplätze etc. nicht auf die steigende Nutzungskapazität ausgerichtet sind. Eine unbegleitete Nachverdichtung intendiert vermeidbare Konfliktfelder mit den „AltbewohnerInnen“ und deren subjektiven Verfügungsansprüchen.

Neben den strukturellen, baulichen Vorteilen, welche die Gemeinde durch eine gezielte Nachverdichtung und Umnutzung des Baubestandes hat, ergeben sich auch für das Gemeinwesen und die sozialen Netze in der Gemeinde konkrete Vorteile durch das Projekt und seine Ergebnisse. In mehreren Fällen wurde im Zuge der Planungen der Verbleib der Nachfolgeneration durch die Umbaupläne und das Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten fixiert. Dies bedeutet eine Stabilisierung der sozialen Bezugsrahmen, einen stärkeren Zusammenhalt der Generationen und damit auch geringere Kostenerfordernisse im Bereich der Altenbetreuung und Pflege für die „öffentliche Hand“ respektive in diesem Fall die Gemeinde selbst.

4.5 Land/„öffentliche Hand“

Die Ergebnisse, die das Projekt für die anstehenden Aufgaben im Bereich der Wohnraumversorgung sowie des sorgsamsten Umgangs mit den räumlichen, finanziellen und ökologischen Ressourcen in der Gemeinde Altenmarkt erbringen konnte, sind auf vergleichbare Gemeinden durchaus umzulegen. Allerdings verschärft sich die Problemlage in Orten, die weniger hohe Qualitäten als Wohn- und Wirtschaftsstandort aufzuweisen haben und diesbezüglich mit Problemen wie zunehmendem Abwanderungsdruck, vor allem der jungen, gebildeten Bevölkerungsteile zu rechnen haben werden. Dies trifft im Bundesland Salzburg auf eine Vielzahl der peripheren Gemeinden, nicht nur in den Gebirgsgauen, sondern auch im nördlichen Flachgau und in den abgelegeneren Gemeinden des Tennengaus (Lammertal), zu. Ohne entsprechende Anreize wird die Nachfolgeneration nur schwer zu motivieren sein, einen erheblichen Teil ihrer finanziellen Ressourcen in eine Wohninfrastruktur zu investieren, die sich mit ihrer Bildungs- und Berufsbiografie schwer vereinbaren lässt. Oder anders gesagt – wie es im Zuge eines Interviews zur Sprache kam –, dass „50% des Lebenseinkommens in eine Immobilie investiert werden müssen, die ich nur 20% meines Lebens nutzen kann“.

Die Ökologisierung der Wohnbauförderung hat besonders im Neubaubereich sehr gute Ergebnisse gezeigt. Eine Planung, die nicht auf Nachhaltigkeit und geringen Energieverbrauch ausgelegt ist, gehört mittlerweile zu den Ausnahmen. Anders stellt sich die Situation im Bereich der thermischen Sanierung dar.

Um ein Objekt aus den 1960er Jahren, in das bereits partiell in Verbesserungsmaßnahmen investiert wurde (Fenster und/oder Heizung) mit dem Ziel „Niedrigenergiestandard“ zu sanieren, ergibt sich ein errechnetes Investitionsvolumen von mehr als €100.000,--. Annahmen im Rahmen der Forschungsprogramme des HDZ, die von einem Finanzierungsbedarf von 20.000,- € ausgehen, haben sich lt. Architekt Schweizer als nicht haltbar erwiesen.



Die Vorgaben der thermischen Sanierung im EFH-Sanierungs-Bereich haben sich im vorliegenden Zusammenhang als Realisierungshindernis erwiesen. Bei Übernahme eines 40 Jahre alten Objektes fällt, inkl. Umnutzung und bei weiterem Verbleib der Erbauergeneration im Objekt (also bei der sinnvollen und angestrebten Schaffung von zusätzlichen Haushalten im Objekt), ein derart hoher Mittelbedarf an, dass der Kostenrahmen nicht mehr akzeptiert wird.

Auch bei grundsätzlich positiver Einstellung zum ressourcenschonenden Bauen, steht der objektive und konsumierbare Nutzen (Wohnraumschaffung, eigener Eingang, Garagen, Nutzfläche, Komfortverbesserung) im Vordergrund. Der ökologisch und ökonomisch sinnvolle Zeitpunkt für eine umfassende Sanierung fällt meist nicht mit dem Zeitpunkt des Eigentümerwechsels zusammen. Dieser Veränderungsbedarf in der Eigentums- und Nutzungskonstellation ist aber zumeist der Anreiz bzw. der Auslöser für Umbaumaßnahmen. Die notwendigen Investitionen in eine Neukonzeptionierung inkl. der Verbesserung der Altsubstanz übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Übernehmer. Die Erbauergeneration will in das abgegebene (und von ihr finanzierte und abbezahlte) Objekt nicht ein weiteres Mal investieren. Die gesamten Kosten für die Verbesserung des Objektes werden somit zumeist den Übernehmern angelastet. Angesichts dieser Tatsachen scheuen viele potentielle Hausübernehmer die mit der Objektübernahme verbundenen, langfristigen finanziellen und sozialen Verpflichtungen und ziehen einen anderen Wohnstandort vor. Eine zielgerichtete Wohnbauförderung, die für die Förderwerber akzeptable und hilfreiche Bedingungen schaffen will, und die sich als Lenkungsinstrument für gesamtgesellschaftlich vorteilhafte Entwicklungen definiert, hat diese Problemlagen zu berücksichtigen und entsprechende Konzepte zu entwickeln, zu deren Inhalt die vorliegenden Erkenntnisse beitragen sollen.

In Summe haben sich die Grundannahmen des Projektes hinsichtlich der Sinnhaftigkeit der Weiterentwicklung von EFH-Siedlungen für die Kommunen und die nachhaltigen Gestaltung der Gemeinwesen als richtig erwiesen. Die gesamtgesellschaftlichen Vorteile einer Nach- und Umnutzung von Wohninfrastruktur im EFH-Bereich überwiegen die verbreiteten wirtschaftlichen und ökologischen Bedenken gegen diese Wohnform. Vor allem geht es darum, der demographischen Entwicklung und der Herausforderungen der alternden Gesellschaft nachhaltig und mit rasch wirksamen Konzepten und nachhaltigen Maßnahmen zu begegnen. Mit der optimierten Weiter- und Nachnutzung des Baubestandes in den EFH Siedlungen hängt die Siedlungs- und Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte untrennbar zusammen.

Die Vermeidung von Siedlungsbrachen durch unter- oder ungenutzte Objekte, die (außer an potentielle ZweitwohnsitzerInnen) nicht kosten-deckend veräußert werden können, wird von den betroffenen Gemeinden als vorrangige Planungsmaterie definiert.



Die damit verbundenen Möglichkeiten der Wohnraumschaffung und Sicherung für die kommenden Generationen kann als ein Faktor gegen eine drohende Abwanderung und damit als Sicherungsfaktor für die Lebensqualität in den Regionen gewertet werden.

4.6 Schematische Darstellung

Die tatsächliche Zahl der Umsetzungen, das Investitionsvolumen bzw. die vom Projekt letztlich initiierten und realisierten Maßnahmen sind im Zuge der Evaluierung schwer festzumachen. Zum einen wurde durch das Projekt vielfach in einen bereits im Gang befindlichen – oder zumindest anstehenden – Denk- und Entscheidungsprozess eingegriffen. D.h. Projektaspiranten hatten sich aus guten Gründen – aufgrund eines bereits definierten „Handlungsbedarfs“ gemeldet. Manche Aus- und Umbauarbeiten waren bereits durchgeführt bzw. in der Planung weit fortgeschritten. Auf einen Blick in einer Tabelle dargestellt ergibt sich folgendes Bild von baulichen Maßnahmen, die im Projektzeitraum durchgeführt wurden. Allerdings wurden nicht alle Interventionen vom Projekt initiiert, z.T. gibt es auch noch umfassende Vorhaben, die aber z.Z. aufgrund der vorgefundenen (familiären, finanziellen, biographischen, ...) Fakten nicht realisierbar sind.

Tabelle III: umgesetzte Maßnahmen

Objekt	zusätzlicher Haushalt	bauliche Maßnahmen			Sanierung			Wohnbau-förderung
		Neubau	Zubau	Umbau	Fassade	Fenster	Heizung	
Haus Huber M.	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	für Zubau
Haus Huber R.	-	-	-	-	-	-	-	-
Haus Schnell	✓	-	✓	✓	-	-	✓	-
Haus Steiger	✓	-	✓	✓	-	-	✓	-
Haus Steiner	✓	-	-	✓	-	-	✓	-
Haus Czech	-	-	-	✓	✓	✓	-	-
Haus Taube	-	-	-	-	○	○	○	-
Haus Hörbinger	✓	-	✓	-	-	-	-	für Zubau

○ Keine Informationen zugänglich

Lediglich bei einem Demonstrationsvorhaben kam es zu keinerlei Intervention, da sich die familiären Rahmenbedingungen (Tod beider Elternteile) drastisch verändert hatten. Die

Dringlichkeit des Handlungsbedarfs, eine integrierte Wohnmöglichkeit für die betagten Eltern bei gleichzeitiger Nutzungsoptimierung zu schaffen, ist während des Projektzeitraumes weggefallen – in diesem Fall hat das Leben das Projekt überholt. Gerade von diesem Projektteilnehmer wurde der subjektive Nutzen des Projektes für ihn betont („Hardware unangetastet gelassen, Software entwickelt“), da er sich über das Objekt Gedanken gemacht hatte, die sich ihm als Fragen vorher nicht aufgedrängt hätten.

5. Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse des Evaluationsberichtes werden im folgenden Kapitel nochmals zusammengefasst und daraus auf einer abstrakteren analytischen Ebene, also losgelöst von den konkreten Einzelfällen, auf denen die Erkenntnisse basieren, generalisierende Schlussfolgerungen gezogen. Einige der Thesen und Annahmen des Projektes haben sich im Zuge der Auseinandersetzung mit der Planungsmaterie vor Ort und vor allem mit den vielschichtigen Bedürfnissen und Bedingungen der Betroffenen als zu optimistisch oder auch als inadäquat herausgestellt. Die in der Projektkonzeption angestrebten Ergebnisse konnten nur zum Teil in erwünschter Form und Dichte erreicht werden. In mehrerlei Hinsicht stellten sich die Vorhaben und Vorgaben in der Realisation als zu umfassend, zu hoch gegriffen oder ganz einfach mit der planerischen Alltagsrealität nicht ausreichend kompatibel heraus.

Gerade in dieser Überprüfung von Annahmen und Vorgangsweisen an der Realität vor Ort und an den tatsächlichen Bedarfslagen und Beweggründen der betroffenen Besitzer und Bauherren durch das Modellprojekt liegen aber der Nutzen und die Stärke des vorliegenden Projektes. Die Vielschichtigkeit der Handlungsmaterie Umnutzung und Sanierung von EFH-Beständen bestätigt den Handlungsbedarf und den Bedarf an zielgerichteten Lösungen. Der durch das Demonstrationsvorhaben angestrebte empirische Nachweis, dass es notwendig und sinnvoll ist, die Potenziale und Baulandreserven der EFH-Siedlungen zu entwickeln, wurde voll erbracht. Bauansuchen für Um- und Zubauten in diesem Segment machen aktuell die Mehrheit der Anträge in der Modellgemeinde aus.

Die Richtigkeit des Denk- und Handlungsansatzes für die Endnutzer hat sich bestätigt, die Wichtigkeit für eine Siedlungsentwicklung, die nicht aus inkompatiblen Einzellösungsansätzen besteht, ebenso. Hier ist es aber mit den vorhandenen Mitteln und Möglichkeiten nicht gelungen, einen adäquaten Handlungsansatz zu entwickeln und zu vermitteln. Dieser Schuh war zu groß. Ebenso kann eine energie- und sanierungstechnische Bilanz nicht vorgelegt werden, weil es im vorgegebenen Zeitfenster nicht zu einer ausreichenden Zahl von Realisierungen bei den Bauvorhaben kam. Die Planungsvorschläge finden aber in der individuellen Fortsetzung der Umgestaltung der Objekte bei den Projektteilnehmern ihren Niederschlag. Zur tatsächlichen Umsetzung 1:1 ist es in lediglich einem Fall gekommen, zu einer gänzlich unveränderten Bausubstanz aber auch nur einmal. Der vergebene Sub-Auftrag für die „bautechnische, sanierungs- und energietechnische Bewertung“ beschränkt sich dadurch auf die Beratungstätigkeit und die Planung. Eine tatsächliche Berechnung konnte mangels fertig-gestellter Objekte nicht stattfinden.

5.1 Von Nutzung und Nutzen

An der Planungs- und Handlungsmaterie „Einfamilienhaus“ scheiden sich die berühmten Geister. Von den Einen (NutzerInnen, KonsumentInnen, der Bauwirtschaft u.a.) geliebt und erträumt, von anderen als unzeitgemäßes, ressourcenverschwendendes Unding geächtet.

Aufgrund seiner vielfachen realen Existenz, aber im vorliegenden Kontext vor allem eine zu lösende Erkenntnis- und Planungsaufgabe.

Im Bezug auf die Weiterentwicklung von EFH-Siedlungen ging es in erster Linie darum, die Potenziale in den Bauobjekten selbst optimal zu entwickeln und für die Situierung weiterer Haushalte zu nutzen. Dazu ist es nötig, die klassische EFH-Konzeption in die eines Mehrfamilienhauses bzw. eines Kleinwohnhauses zu transformieren. Die bedarfsorientierte Umnutzung beinhaltete im Rahmen der Projektvorgaben die intergenerative Nutzbarkeit, d.h. einen Zuschnitt auf die Bedürfnisse einer alternden BewohnerInnenschaft. Erreichbarkeit des Gartens, Barrierefreiheit und eventuelle Vorkehrungen für Aufstiegehilfen müssen dabei berücksichtigt werden.

Hauptsächliche Motivation zur Projektteilnahme stellte die anstehende Nutzungserweiterung eines Objektes und die Erwartung an eine Erleichterung der „Hofübergabe-Szenarien“ durch die Erbauergeneration der Demonstrationsobjekte dar. Den Nachfolgern wurden im begleiteten Planungsprozess kontrollierbare Handlungs- und Gestaltungsspielräume zur Entwicklung eigener Nutzungsszenarien zugestanden, die ihren Bedarf klären und mit professioneller Planungshilfe in ein konkretes Bauvorhaben umsetzen konnten.

Gegenüber der vielfach angestrebten Nutzungsoptimierung wurden die Belange der Sanierung eher ein Nebenanliegen. Die vielen sanierungstechnischen Einzelmaßnahmen, die bereits bei vielen Objekten stattgefunden haben, haben den ursprünglich angestrebten Zugang über die Fördermaßnahme der „umfassenden Sanierung“ erschwert bis verunmöglicht. Im Vorfeld der Überlegungen wurde von den im Geschoss- und Mietwohnbau üblichen Sanierungszyklen von 30 Jahren ausgegangen. Zwar war die bei den Demonstrationsprojekten vorgefundene Bausubstanz zumeist energetisch problematisch resp. suboptimal, optisch oder aus Sicht der gebotenen Wohnqualität drängte sich aber kein vordringlicher Handlungsbedarf auf. Dieser ergab sich durch eine geplante oder erfolgte Hausübergabe und die dadurch nötige Nutzungserweiterung bzw. -veränderung. Die mit der Fördermaßnahme verbundene Bedingung *„Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat das Gebäude mindestens drei Wohnungen aufzuweisen“* erwies sich für die Projektteilnehmer zum gegebenen Zeitpunkt weder als sinnvoll noch als realisierbar.

Die Sanierung eines von der Erbauer-Generation bewohnten Altbestandes, birgt in ländlichen Wohnsiedlungen eine Vielzahl von emotionalen, irrationalen Variablen. Die Objekte wurden mit einem erheblichen Anteil des Lebenseinkommens und einem enormen Maß an „Muskelhypothek“ und Lebensarbeitszeit finanziert und errichtet. Eigenleistungen und Identifikation des Erbauers mit seinem Lebenswerk sind enorme Hinderungsgründe für eine Veränderung und Umnutzung des Objektes.

Mit der Errichtung eines Einfamilienhauses werden persönliche Präferenzen wie Gestaltungsfreiraum, Privatheit und uneingeschränkte Eigentumsrechte verbunden. Der Akt der Übernahme eines Privat-Hauses von der Erbauergeneration zu deren Lebenszeit und der weiteren Nutzung widerspricht dieser Prämisse. Übergabe-Szenarien mit gemeinsamer Nutzung konterkarieren das Grundkonzept „EIN-Familien-Haus“. Sie stellen ein generelles sozio-

biographisches Novum dar und sind deshalb mit geringen Erfahrungswerten und nicht vorhandenen, brauchbaren Standardlösungen ausgestattet.

Um die unbestrittenen Vorteile des Mehrgenerationenwohnens zur Geltung zu bringen und potentiellen Nutzungskonflikten vorzubeugen, sind von planerischer Seite her entsprechende Lösungen zu erarbeiten. Gestalterische Aspekte haben dabei gegenüber den formalen Nutzungskriterien in den Hintergrund zu treten. Angedacht werden sollte die Veränderung der Konzeption des klassischen EFH in die eines „Kleinwohnhauses“ mit der Möglichkeit der Situierung mehrerer Haushalte und variablen Wohnungsgrößen (disponible Grundrisse und Raumaufteilungen). Für das klassische EFH, zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Standardgröße „wachsenden Kleinfamilie“ gilt als prägender Planungsfaktor der Bedarf von Familien mit zwei kleinen Kindern, der im Nutzungszyklus eines Wohnhauses eine kurze Phase darstellt. Gefragt sind variable Planungsgrundlagen, bezüglich einer praxisorientierten „lebensphasengerechten“ Nutzbarkeit der Objekte und ihrer Adaptierbarkeit an verschiedene Ansprüche und Nutzungspräferenzen. Hier steckt die Diskussion auch in PlanerInnenkreisen erst in ihren Anfängen bzw. erschließt sich die vielschichtige Materie in der gebotenen Dringlichkeit nur einer qualifizierten Minderheit der ArchitektInnen und PlanerInnen.

Die grundsätzliche Nutzungsdiskrepanz des EFH liegt in seiner Monofunktionalität und der unflexiblen Ausrichtung auf die alleinige Bedürfnisstruktur der klassischen „wachsenden“ Standardfamilie. Notwendig ist die Synchronisierung der Nutzbarkeit mit den sich wandelnden Ansprüchen seiner BewohnerInnen im Lebensverlauf, bzw. die Schaffung einer flexiblen, disponiblen Masse, die je nach Situation der einen oder anderen Nutzergruppe zugeteilt wird. D.h. die Handlungsparameter einer „schrumpfende“ Familie (durch Trennung, Auszug der Kinder, Tod der Eltern, ...) sollten bereits in einer Objekt(neu)planung langfristig Beachtung finden, wenn man sich keiner laufenden Anpassungs- und Umbauanforderung aussetzen will. Dies hieße das Entwickeln und Erproben von Planungs- und Nutzungskonzeptionen unter der Berücksichtigung von verschiedenen, kompatiblen Anspruchsszenarien:

- Leben und Wohnen in Planung (Starterwohnungen, Familiengründung, Wochenendheimkehrer und „weichende Kinder“)
- Leben und Wohnen mit Kleinkindern (klassisches Nutzungsmodell)
- Leben und Wohnen mit Heranwachsenden (Jugendliche mit mehr Bedarf an Abgrenzung und höheren „Emissionswerten“)
- Intergeneratives Wohnen (mehrere erwachsene Beziehungseinheiten)
- Leben und Wohnen mit Menschen mit Hilfs-/Assistenz- bzw. Pflegebedarf
- Leben und Wohnen mit „Fremden“ im eigenen Haus

Ein derartiger Entwicklungs-Kontext muss transdisziplinär, langfristig und auf möglichst breiter Ebene mit unterschiedlichen Zugängen zur Sachlage angelegt sein.

Im Rahmen des Projektes konnten Impulse gesetzt, Denkprozesse angeregt, Problemlagen verdeutlicht werden. Die geringe Realisierungsquote zeigt aber, dass man sich vorerst noch in

einer Phase der grundsätzlichen Positionierung dieses Gedankengutes im Praxiskontext befindet. Es gilt noch viele Aspekte zu berücksichtigen und zu differenzieren, bevor von einer Standardisierbarkeit der Vorgangsweise gesprochen werden kann. Ein gestiegenes Problembewusstsein und Akzeptanz von gezielten planerischen Maßnahmen konnte durchgehend wahrgenommen werden. Ein enormer und weiter steigender Bedarf an neutraler fachlicher Beratung und Lösungskompetenz wird ausnahmslos bestätigt.

5.2 Siedlungsentwicklung

Im Zuge der Evaluation haben sich die theoretischen Vorgaben und Hypothesen aus dem Basisprojekt im Kontext planerischer Intervention als Lenkungsinstrument von Siedlungsentwicklungsprozessen als zu hoch gegriffen resp. realitätsfremd erwiesen. Bei den Annahmen zu den Möglichkeiten der kommunalen Raumplanung und gesamtheitlichen Siedlungsentwicklung wurde die „Rechnung ohne den Wirt“ und ohne den „zahlenden Gast“ gemacht. Eine für alle Seiten als sinnvoll und tragbar erachtete, nachhaltige ökologische, soziale und wirtschaftliche Optimierung der Bestandsstrukturen in den EFH-Siedlungen ist gerade für die Gemeinden von immenser Bedeutung und zweifelsfrei anzustreben, aufgrund der vielfältigen Eigen- und Partikularinteressen der handelnden ProtagonistInnen und den vielschichtigen Standpunkten zur Sachlage in den Gemeindevertretungen in der Praxis mit bekannten und verfügbaren Mitteln und Methoden jedoch kaum realisierbar.

In ihrer Sozio-Genese stellen EFH-Siedlungen paradoxe Ansammlungen von Individualexistenzen dar. Siedlungen wachsen und altern mit ihren Erbauern. Die geringe Fluktuation durch die EigentümerInnen-situation ergibt einen meist auf lange Zeit hin (jeweils eine Generation andauernden) stabilen BewohnerInnenbestand. Nutzungszyklen von Privathäusern in Siedlungsverbänden und Wohnbiografien werden zunehmend schwerer synchronisierbar. Die statischen Nutzungsfestschreibung und der Zuschnitt auf die Haupt-Zielgruppe „junge, wachsende Familie“ bringt langfristige Fehl- und Unternutzungen bzw. z.T. jahrelangen Lehrstand mit sich. Dies bedeutet eine sukzessive Überalterung dieser Siedlungstypen, falls keine entsprechenden Konzepte entwickelt und Interventionen gesetzt werden. Es braucht Anreize für die Folgegenerationen, dieses Wohnraumpotenzial für sich und die sich verändernden Bedarfslagen zu nutzen und zu adaptieren. Die im Rahmen der Evaluation aufgezeigten Fakten sprechen für eine wachsende Relevanz dieser Problematik aus planerischer, sozialwissenschaftlicher und sozialpolitischer Sicht.

Das Ziel der Erprobung siedlungsbezogener Lösungsansätze konnte aus verschiedenen Gründen nicht erreicht werden. Planerische Interventionen, welche die Eigentumsrechte der Besitzer sowie die Gemeindeautonomie auf Raumplanungsebene und als erstinstanzliche Baubehörde tangieren, stellen eine diffizile Aufgabe dar. Die Integration interessierter Eigentümer in einen innovativen dynamischen Umsetzungsprozess wurde mit dem Projekt auf individueller Ebene umgesetzt, eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung wird mit den vorliegenden Möglichkeiten nicht erreicht werden können.

Dazu stehen raum- und sozialplanerischen Interventionen zu viele Hindernisse entgegen. Dem formulierten Ansinnen, privaten Willen und öffentliche Ansprüche miteinander zu verknüpfen, konnte in der Realität der Demonstrationsvorhaben letztlich nur ein bescheidener Erfolg beschieden sein. Zwar gelang es, einen konstruktiven Dialog in diesem Kontext im Forschungsfeld in Gang zu setzen, der von allen Beteiligten einhellig begrüßt wurde. Zu einer flächendeckenden Wahrnehmung der grundlegenden Erkenntnisse aus dem Forschungszusammenhang und deren Umsetzung stellt das vorliegende Projekt aber nur einen ersten Schritt dar, auf den noch viele weitere folgen müssen.

5.3 Sanierung

Die Ökologisierung der Wohnbauförderung hat besonders im Neubaubereich sehr gute Ergebnisse gezeigt. Eine Planung, die nicht auf Nachhaltigkeit und geringen Energieverbrauch ausgelegt ist, gehört mittlerweile zu den Ausnahmen. Anders stellt sich die Situation im Bereich der thermischen Sanierung dar.

Das Ziel bei den Objekten eine „umfassende Sanierung“ anzustreben, erwies sich in der Mehrzahl der Fälle als nicht gegenstandsadäquat. Zwar zeichnen sich die Objekte in ihrer Grundsubstanz nicht durch hohe ökologische und baubiologische Standards aus. Allerdings sind bei fast allen Bestandsobjekten bereits Nachbesserungen und Sanierungen durchgeführt worden. Standard und Zustand der Häuser waren „überraschend gut“, bei den meisten bestand kein vordringlicher Handlungsbedarf.

Die angebotene und in allen Fällen durchgeführte Energieberatung wurde von mehreren Projektteilnehmern als konstruktiv und hilfreich eingestuft, es wurde nach den empfohlenen Vorgaben geplant und gebaut. Fachliche Kompetenz des Beraters und die sachliche Richtigkeit der Aussagen wurde bestätigt. Als weit schwieriger bis unlösbar stellte sich die Aufgabe bei den älteren betroffenen Objekten dar. In diesem Kontext wurden Vorschläge zur Fassaden- oder Deckendämmung von den Besitzern als inakzeptabel bezeichnet. Inhaltlich wie auch vom nötigen Investitionsbedarf stießen die Maßnahmen nicht auf Einsicht und Zustimmung, da deren Nutzen in keinem Verhältnis zu ihren Kosten – und der damit erreichten Ersparnis z.B. im Energiebereich – gesehen wurde. Dies betraf vor allem die Bereiche Fassadendämmung, Dacherneuerungen und Deckenisolierungen.

Die Möglichkeit eines Energie-Contractings für Eigenheime wurde aufgrund der geringen disponiblen Masse von den Projektteilnehmern wie auch von Projektbetreibern im Projektverlauf nicht mehr als Lösungsansatz in Betracht gezogen. Solche Vereinbarungen stellen Handlungsoptionen für öffentliche Gebäude oder im Bereich des Geschößwohnbaus dar, ihre Implementierung im EFH-Bereich erscheint wenig kostenrelevant und wirtschaftlich letztlich nicht sinnvoll.

Als größter persönlicher Nutzen wurde in vielen Fällen die funktionalen Lösungen der Wohnraumschaffung im Zuge der Umnutzung und Organisation der Schnittstellen zwischen den

Haushalten genannt, die Sanierung trat zu Gunsten der Flächenoptimierung in den Hintergrund. Hinsichtlich des persönlichen Problembewusstseins und der Akzeptanz von Maßnahmen im ökologischen Kontext wurde eine sehr aufgeschlossene, wenn auch pragmatische Haltung wahrgenommen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien und/oder Fernwärme wurde vielfach realisiert oder zumindest für die Zukunft angedacht. Einsparungspotenziale sieht man eher im Bereich der Nutzungsoptimierung.

In Anbetracht der für effiziente thermische Sanierungen notwendigen Investitionssummen stellte eine in Aussicht gestellte Wohnbauförderung in Form eines geförderten Darlehens keinen Anreiz zu einer raschen Umsetzung der Planungen dar. Lediglich eine Direktförderung hätte die Umsetzung beschleunigt bzw. einen gewissen Handlungsdruck erzeugt. Von den Projektteilnehmern wurde für die Teil-Realisierungen der im Zuge des Projektverlaufes getätigten Sanierungsmaßnahmen nach eigenen Angaben auf WBF-Mittel verzichtet, da die Rahmenbedingungen mit ihren Vorstellungen nicht kompatibel waren und man sich durch die Vorgaben (Pfandrecht, Eigennutzung, etc.) in der Planungsfreiheit und Nutzungskonzeption eingeschränkt fühlte.

5.4 Beratung und Planung

Die initiierten Planungs- und Beratungsprozesse trafen, sofern die notwendigen Entscheidungen im Vorfeld getroffen worden waren, auf eine hohe Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit der Materie bei allen Beteiligten, fanden ungeteilte Zustimmung und ergaben hohe Zufriedenheitswerte. Sowohl hinsichtlich der Berücksichtigung individueller Wünsche und Belange als auch dem Kommunikations- und Interaktionsprozess wurde den Handelnden eine hohe fachliche wie soziale Kompetenz attestiert. Allerdings wurde klar, dass der Status als Modellprojekt in diesem Kontext mehr als gerechtfertigt ist. Die fachliche Auseinandersetzung mit Profis, ein anderer, erweiterter Zugang zur Sachlage stellt im Heer der „Einzelkämpfer“ der EFH-Besitzer ein Novum dar. Den Beteiligten wurde so manche Frage beantwortet, die man sich sonst gar nicht gestellt hätte. Dies wurde als eindeutiger persönlicher und individueller Nutzen vermittelt und erkannt.

Als allgemeiner Nutzen für die Abteilung 10 darf zudem angeführt werden, dass eine Bedarfsorientierung und Überprüfung der Treffsicherheit von Fördermaßnahmen direkt bei den Betroffenen vor allem Auskunft darüber gibt, welche die Haupt-Hinderungsgründe sind, eine sinnvolle Bau-Maßnahme und deren Finanzierung aus Mitteln der Wohnbauförderung anzustreben. Die Richtlinien der Wohnbauförderung wurden von den Projektteilnehmern im Bereich der Sanierung als einschränkend und wenig hilfreich erachtet. WBF wurde lediglich im Zuge der Neubauförderung für die erfolgten Zubauten durch die anspruchsberechtigte Zielgruppe beantragt. Alle im Zuge des Projektes durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden nach Angaben der Bauherren frei finanziert bzw. aus persönlichen Ersparnissen und Rücklagen bestritten.

Ein zusätzlicher Vorteil wurde im verbesserten Zugang zu Informationen, den verkürzten Instanzenzügen durch die Beteiligung von ExpertInnen und dem erleichterten Umgang mit dem „Verwaltungsdeutsch“ und der Förderungsbürokratie gesehen. Eine neutrale und umfassende Finanzierungsberatung (jenseits der Eigeninteressen von Banken und Finanziers) würde auf Interesse und Zustimmung stoßen.

Die Informationsdefizite der Betroffenen im Bereich der Bedingungen von Hausübergaben, Förderungsrichtlinien, Sanierungsmaßnahmen sowie Nutzungskonzepten sollten durch die Ausweitung und Intensivierung zielgerichteter Beratungsangebote (z.B. Wohnberatung/SIR, aber auch Workshops für Planende, PraktikerInnen, ausführende Firmen, etc.) ausgeglichen werden. Vielfach sind rechtliche Fragen des Eigentums, der Teilungsfähigkeit, der Sinnhaftigkeit von Parifizierungen (und der Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit im Falle einer teilweisen Veräußerung) im Vorfeld der Planung zu klären um einen reibungslosen und zügigen Ablauf der Verfahren zu ermöglichen und der Baubehörde die Arbeit zu vereinfachen.

6. Handlungsempfehlungen

Aus den Schlussfolgerungen, die aus den Evaluationsergebnissen abgeleitet wurden, ergeben sich für eine lösungsorientierte Weiterarbeit folgende Handlungsempfehlungen.

Integration der Planungs- und Handlungsebenen

Bei Projektstart wurde die Erprobung siedlungsbezogener Lösungsansätze statt anlassbezogener, individueller Einzellösungen angestrebt. Auf Basis der Ergebnisse der Evaluation kann an einer standardisierbaren Vorgangsweise weiter gearbeitet werden. Die Integration von optimalen Einzellösungen in eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung sollte von öffentlicher Seite angestrebt und entsprechende Instrumente entwickelt werden. Diese Aufgabe ist auf Ebene der EigenheimbesitzerInnen, PlanerInnen und kommunale EntscheidungsträgerInnen nicht zu lösen, da es an geeigneten Schnittstellen und Methoden fehlt. Zu deren Entwicklung bedarf es eines weiteren, langfristigen Entwicklungsprozesses, zu dem die Erkenntnisse aus diesem Projekt beitragen können. Der – unbestritten als notwendig erachtete – Diskussions- und Entwicklungsprozess muss auf breiterer Basis weitergeführt werden. Vor allem sind die Ebenen der EntscheidungsträgerInnen und lenkenden Institutionen stärker einzubeziehen.

Die Annahme, dass mittels einer Integration von Einzellösungen und der Partizipation von EigentümerInnen eine gesamtheitliche Siedlungsentwicklung initiiert werden könnte, lässt sich aus den vorliegenden Ergebnissen nicht bestätigen. Um diesbezügliche Erkenntnisse und ableitbare Lösungen zu finden, bedarf es einer Verlagerung respektive einer Erweiterung auf anderen, weiteren Ebenen (Gemeindeverband, Gemeindeentwicklung, Gemeindebund, Abteilung Raumplanung/Land, etc.). Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Ausbau der Wohnberatung und der Wohnbauförderung als Lenkungsinstrumente für gewünschte, sozialverträgliche, sozioökonomisch und ökologisch sinnvolle Interventionen zu.

Anpassung der Wohnbauförderung an demographische Veränderungen

Die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln im Sanierungskontext verlangt klare Eigentumsverhältnisse bzw. die Nutzung durch den Förderwerber selbst. Im Zuge der Errichtung von Alterssitzen, Einliegerwohnungen oder anderen geeigneten Zubauten zu bestehenden Wohnobjekten für SeniorInnen sollte die teilweise Aufhebung der Altersgrenze für die Errichtung von zusätzlicher/neuer Wohnfläche (Neubauförderung) für Personen über 40 angedacht werden. Die Förderung von intergenerativen, innerfamiliären oder auch im Kontext anderer sozialer Bezugsmodelle realisierbaren Wohnmodellen liegt besonders im Interesse der Gemeinden und auch der öffentlichen Hand.

Der Anspruch auf Wohnbauförderung im EFH-Bereich ist an die Eigentumsverhältnisse, die Eigennutzung und den Hauptwohnsitz gebunden, was der Lebensrealität und (bei langen Laufzeiten) den zunehmend veränderlichen und flexiblen Erwerbs- und Wohnsitzbiografien der Betroffenen widerspricht.

Ausbau spezifischer Beratung

Auf große Zustimmung stoßen angedachte Maßnahmen im Vor- und Umfeld der konkreten Planungsagenden wie z.B. ExpertInnenrunden von PraktikerInnen (z.B. Bauamtsleiter, Kommunalpolitiker, Notare, Juristen, Landeslegisten, Wohnberatung SIR und Beamten der Abteilung 10). Von Seiten der Gemeinde wird das Projekt als wichtig eingestuft, da dadurch Themen in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt wurden, die vorher nicht genügend Beachtung gefunden hätten. Die Diskussion mit den Betroffenen und Planern wurde auch auf der Ebene der Gemeindevertretung weitergeführt und vertieft. Eine Weiterführung des Diskurses wird als notwendig erachtet.

Für die Zusammenführung der Interessen der betroffenen Zielgruppe mit dem verfügbaren Fachwissen der ExpertInnen soll die Schaffung eines „Beratungsschecks“ angedacht werden. Dieser könnte, analog zum „Bildungsscheck“ bei autorisierten Partnereinrichtungen (z.B. ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen) eingelöst werden und enthielte als Leistungsumfang eine individuelle Bestandsaufnahme und Problemanalyse und einen Erstentwurf (Planskizze) mit Lösungsansätzen. Eine solche Vorgangsweise scheint geeignet, im Zuge vieler Um-, Ausbauten und Sanierungsvorhaben eine Professionalisierung der Vorgangsweise zu etablieren und partikulare, suboptimale Anlassplanungen in Eigenregie einzuschränken.

Konkrete Maßnahmenbündel

- Weiterführung des begonnenen Diskurses auf bereiter, transdisziplinärer Ebene
- Entwicklung adäquater Wohn- und Planungskonzepte mit PraktikerInnen
- Öffentliche Meinungsbildung
- Anpassung, Aktualisierung und Intensivierung der Beratung auf unterschiedlichen Ebenen
 - PlanerInnenebene
 - Gemeindeebene
 - Ausführende (Baumeister, Zimmerer & ProfessionistInnen)
 - SIR Wohnberatung
 - Finanzierungsmöglichkeiten
- Stärkeres Augenmerk auf sozio-ökologische und sozialplanerische Belange in der WBF
- Neudefinition (Überarbeitung) der Bedarfslagen und Anspruchsgruppen (demographische Entwicklung beachten)
- Legistische und sozialpolitische Willensbildung
- Forcierung der Integration von Bauen und Raumplanung.

Literaturverzeichnis/Internetquellen/Bildnachweis

- Asensio Paco: Wohnkonzepte für die Zukunft, Neue Konzepte für das klassische Einfamilienhaus. München 2003
- Auer Monika, Freund Robert, Schrattenecker Inge: Eigenheim Contracting - ein innovatives Energiesparmodell für EigenheimbesitzerInnen. Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik, Forschungsprojekt BMVIT. Wien 2006
- Bayerisches Staatsministerium (Hg.): Wohnmodelle Bayern 1984-1990. München 1990
- Bayerisches Staatsministerium (Hg.): Wohnmodelle Bayern, Kostengünstiger Wohnungsbau. München 1999
- Biermayr Peter und Kollegen: Analyse fördernder und hemmender Faktoren bei der Markteinführung von innovativen Wohnbauten. Institut für Energiewirtschaft TU Wien, Forschungsprojekt BMVIT, Wien 2001
- Bourdieu Pierre: Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik & Kultur 3. Hamburg 1998
- Brand Cornelius: Die neuen Energiesparhäuser. Aktuelle Entwicklungen - Zeitgemäße Architektur. München 1997
- Caduf Christian, Kuster Jean-Pierre: Wegweisend wohnen, Scheidegger & Spiess. Zürich 2000
- de Spindler Jürg: FOCJ, Ein Konzept zur Neuordnung der Zusammenarbeit öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften. Verlag Paul Haupt. Bern, Stuttgart, Wien 1998
- Europäische Kommission (Hg.): EUREK – Europäisches Raumentwicklungskonzept. Luxemburg 1999
- Fechner Johannes: Altbaumodernisierung – der praktische Leitfaden. Wien 2002
- Feuerstein Christiane: Neue Wohnformen im Alter. in: Architektur 5/1999
- Friedemann Christiane, Giger Andreas, Horx, Mathias: Future Living – Lebensstile und Zielgruppen im Wandel. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim 2002
- Grösser Stefan, Ulli-Beer Silvia, Bruppacher Susanne, Kaufmann-Hayoz Ruth, Tschanz Armand: Diffusionsdynamik energieeffizienter Bauten. Nationales Forschungsprogramm (NPF 54), Universität Bern, Bern 2009
- Gruber, Sabine: Intermediäre Organisation in der Stadtentwicklung. Studienreihe Gemeinwesenentwicklung. Fachhochschule München 2005
- Gutmann, Raimund: Häuser in der Gruppe - Dokumentation und Evaluierung einer 10-jährigen Förderungsmaßnahme im Salzburger WFG. Studie Land Salzburg. Salzburg 2002
- Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul: Baulandgewinn ohne Erweiterung. bautänzer architektennetzwerk, Forschungsprojekt BMVIT. Salzburg 2003
- Haselsteiner Edeltraud, Guschlbauer-Hronek Katharina, Havel Margarete: Neue Standards für alte Häuser. Arbeitsgemeinschaft „Neue Standards für alte Häuser“, Forschungsprojekt BMVIT. Wien 2004
- Horx, Matthias: Die acht Sphären der Zukunft. Signum. Kelkheim 1999
- Isphording Stephan: Einfamilienhäuser umbauen und erweitern – Konzepte, Beispiele, Planungsgrundlagen. Callwey Verlag. München 2001

- Kastner Richard: Altbauten – Beurteilen, Bewerten. Fraunhofer IRB. Stuttgart 2000
- Landbrecht Bernhard: Unterhaching – Siedlungsumbau Bayersiedlung. Bayerisches Staatsministerium (Hg.). München 1991
- Moser Peter: Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse. SRZ Stadt+Regionalforschung, Forschungsprojekt BMVIT. Wien 2001
- Ornetzeder Michael: Erfahrungen und Einstellungen von NutzerInnen als Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte mit hoher sozialer Akzeptanz. Zentrum für soziale Innovation. Wien 2001
- Österreichisches Ökologie-Institut: Wohnen 2020. Forschungsprojekt BMVIT. Wien 2001
- Raith Erich: Stadtmorphologien. Springer Verlag. Wien 2001
- Rosegger Rainer: Was ist so schön am Eigenheim - ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Haus der Zukunft - Forschungsprojekt BMVIT. Graz 2002
- Rosenberger Sabine: Handlungsalternative Innenentwicklung. Diplomarbeit TU Wien. Wien 1995
- Semsroth Klaus, Dillinger Thomas: Föderales Planen - der Reichtum der Inkonsistenz. Aktuelle Tendenzen der österreichischen Raumplanung. ETH-Zürich, ORL. Zürich 2002
- Schneider Friederike: Grundrißatlas Wohnungsbau. Birkhäuser. Basel 1994
- Schrattenecker Inge, Tappeiner Georg, Lechner Robert: Wohnträume. Forschungsprojekt BMVIT. Wien 2001
- Schweizer Paul: Rasen betreten verboten – die Aufwertung (monofunktionaler) Einfamilienhaus-Siedlungsstrukturen. Studie Land Salzburg. Salzburg 2002
- Weeber Hannes, Weeber Rotraut, Lindner Margit, Blankenfeld Christine: Ergänzender Neubau in bestehenden Wohnsiedlungen. Bauforschung Bd. 39, Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart 1997
- Weidlinger Hans: Einfamilienhäuser von 1900–1960 modernisieren. Callwey Verlag. München 2003
- Weidlinger, Hans: Einfamilienhäuser von 1960–1980 modernisieren. Callwey Verlag. München 2003
- Gutmann Raimund, Pletzer Thomas, Schweizer Paul: Leitfaden Baulandgewinn ohne Erweiterung. http://www.bautaenzer.eu/Forschung/F_Baulandgewinn.html (Abgerufen 20. 7. 2009 15:05). Salzburg 2003
- Minergie: <http://www.minergie.ch> (Abgerufen 20. 7. 2009 15:07)
- Salzburger Institut für Raumplanung (SIR): http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/sir_haupt.htm (Abgerufen 20. 7. 2009 15:09)

Bildnachweis:

Fotos und Skizzen ohne Nachweis: Autoren, sonstige mit Nachweis bei Bild

Typologie



UM-BAUEN

Haus Huber Matthias
Haus Huber Rudolf
Haus Schnell
Haus Steiner



AUF-BAUEN

Haus Steiger
Haus Taube



AN-BAUEN

Haus Czech
Haus Hörbinger
Haus Schnell (Stiege)
Haus Steiger
Haus Steiner
Haus Taube



ZU-BAUEN

Haus Steiner



NEU-BAUEN

Haus Huber Rudolf



Haus Czech



Haus Hörbinger



Haus Huber Matthias



Haus Huber Rudolf

Haushaltsformen

„Mehrgenerationen-Wohnen“



Eltern + Kinder bzw. Jungfamilie
(Haus Hörbinger, Schnell, Steiger, Steiner)



Eltern + Sohn, Schwiegertochter und Enkel bzw. 2. Sohn
(Haus Taube)

Schaffung der Betreubarkeit

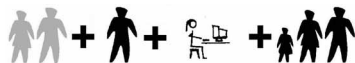


Eltern + Kind mit eigener Familie
(Haus Hörbinger, Huber Matthias)



Betreubare Frauen und Männer
(Haus Huber Rudolf Sanierung)

Einrichtung eines Büros zu Hause



Eltern + Jungfamilie, Büro, ...
(Haus Schnell, Steiger)

Gewerbliche Vermietung



Ehepaar + Jungfamilie bzw. Single
(Haus Czech, Hörbinger, Schnell)



Ehepaar + Jungfamilie + Paar/Single/Jungfamilie
(Haus Huber Matthias, Steiger, Schnell)



Ehepaar + Sohn + Jungfamilie
(Haus Huber Matthias)

Neubau



Jungfamilie + Paar/Single
(Haus Huber Rudolf)



Haus Schnell



Haus Steiger



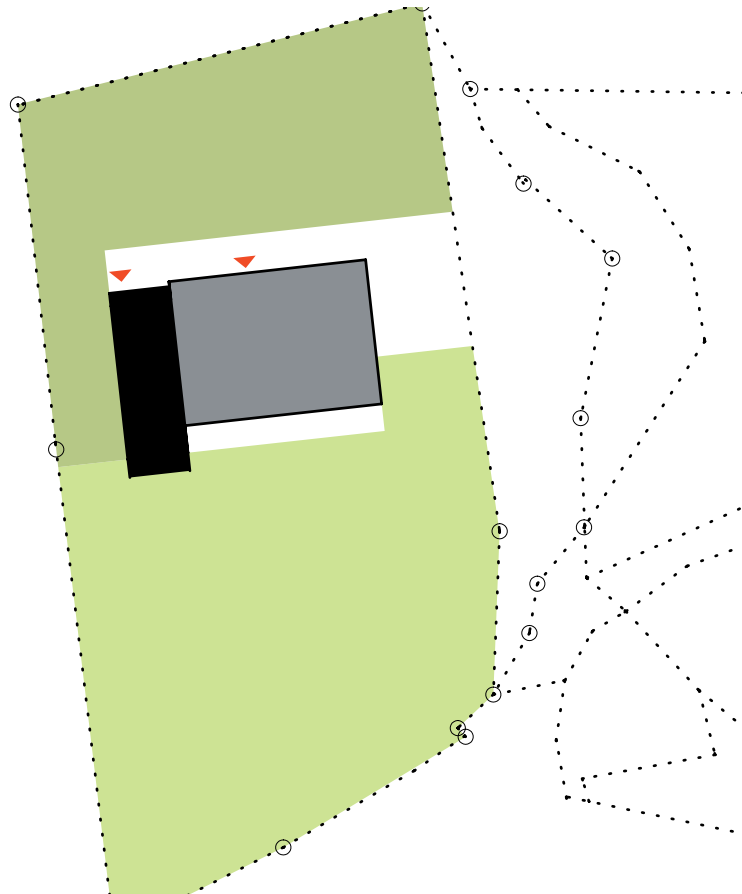
Haus Steiner



Haus Taube



Haus Czech



Lageplan 1 : 500



Daten

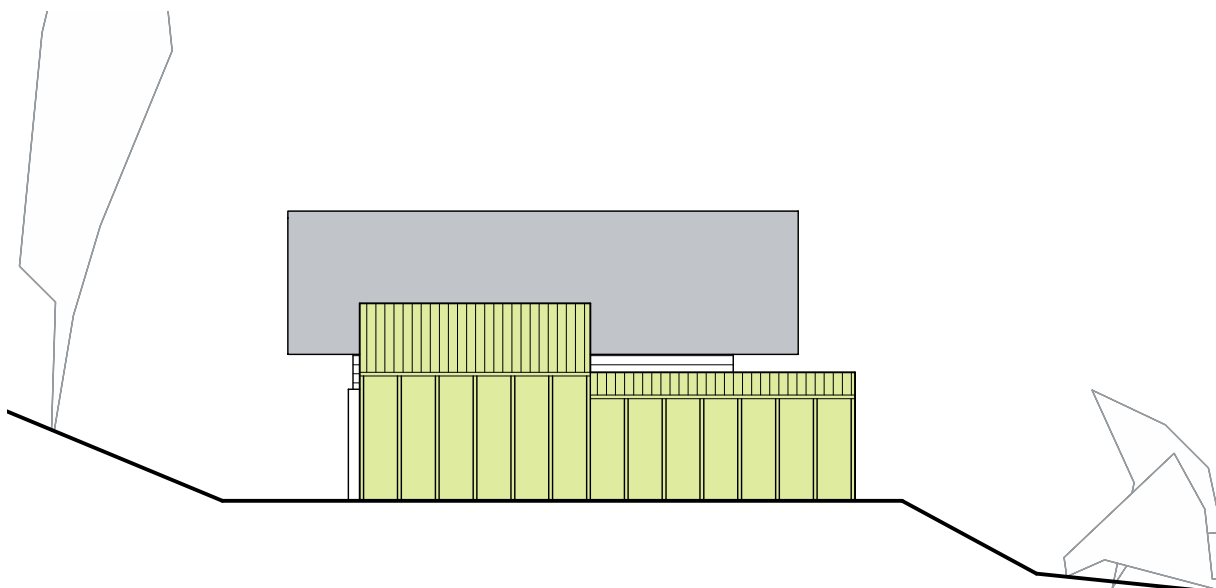
Grund	1428 m ²
NNF Sanierung	212.75 m ²
NNF neu	54.43 m ²
Baujahr:	1947/48

Aufgabenstellung

Teilung eines EFH in jeweils unabhängige Einheiten für das Ehepaar Czech und eine Jungfamilie

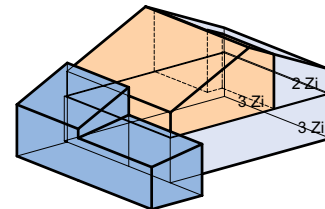
Lösung

Durch Zubau eines Wintergartens Erschließung der neuen Wohneinheit ins Obergeschoss; Wintergarten als Erschließungs- und Erweiterungsschicht



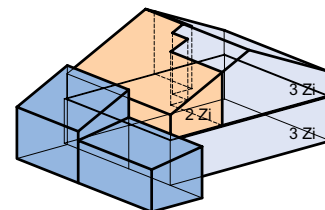
Westfassade 1 : 200

Wohneinheit mit 3 Zimmern

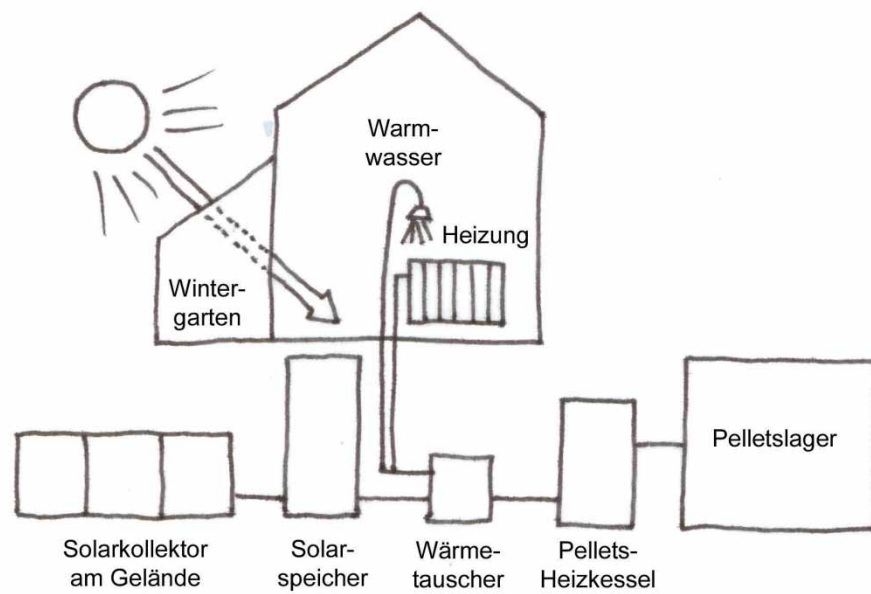


VARIANTE

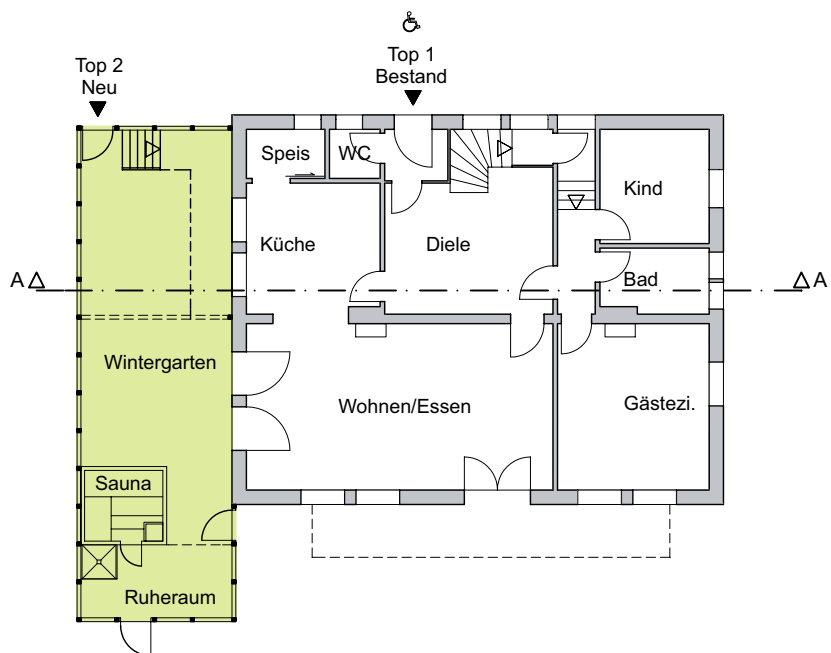
Wohneinheit mit 2 Zimmern



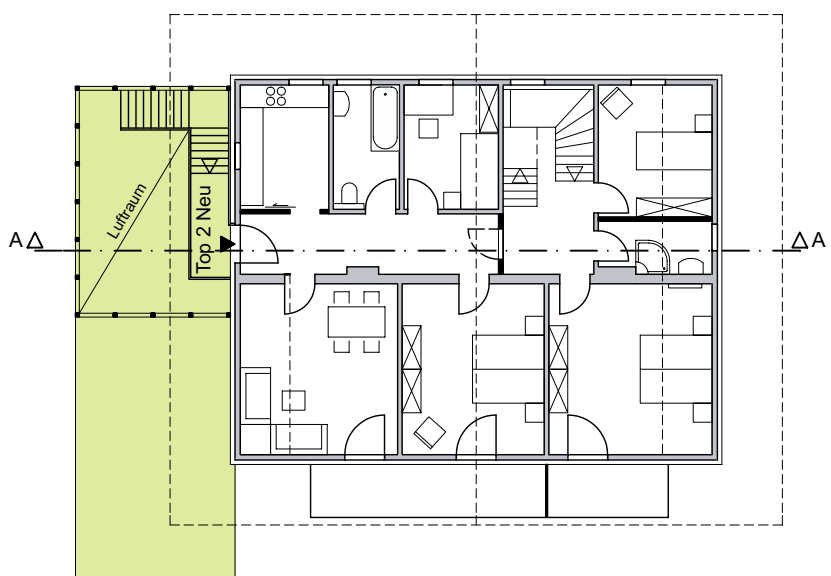
Ausbauvarianten



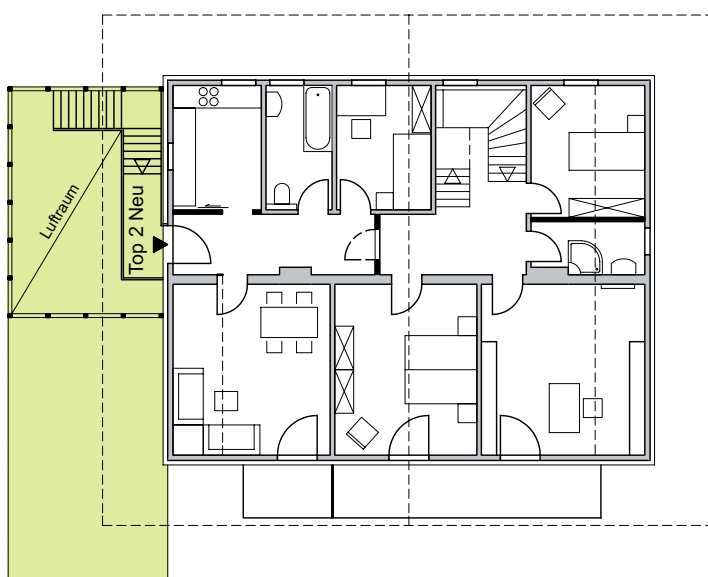
Haustechnik



Erdgeschoss 1 : 200

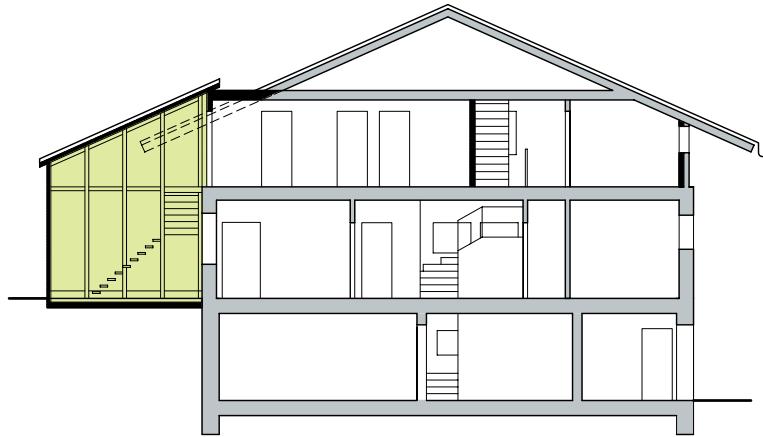


Obergeschoss 1 : 200
Wohneinheit mit 3 Zimmern



VARIANTE

Obergeschoss 1 : 200
Wohneinheit mit 2 Zimmern



Schnitt AA 1 : 200

Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände

EG Vollwärmeschutz, OG Innenwärmedämmung -> Erhalt Holzbau

Wintergarten in Stahl mit separierter Statik und Sonnenschutz

Dach

Kaltdach -> Dämmung auf Dachboden, Ziegeleindeckung

Fenster

Ersatz Innenflügel bei Kastenfenster

Innenausbau

siehe Pläne

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung

Ersatz Ölheizung 1964 durch Pellets

Lüftung

natürliche Lüftung

erneuerbare Energien

Solar in Gelände integriert für Warmwasseraufbereitung und Heizung Zwischenjahreszeiten mit Pufferspeicher

Investition

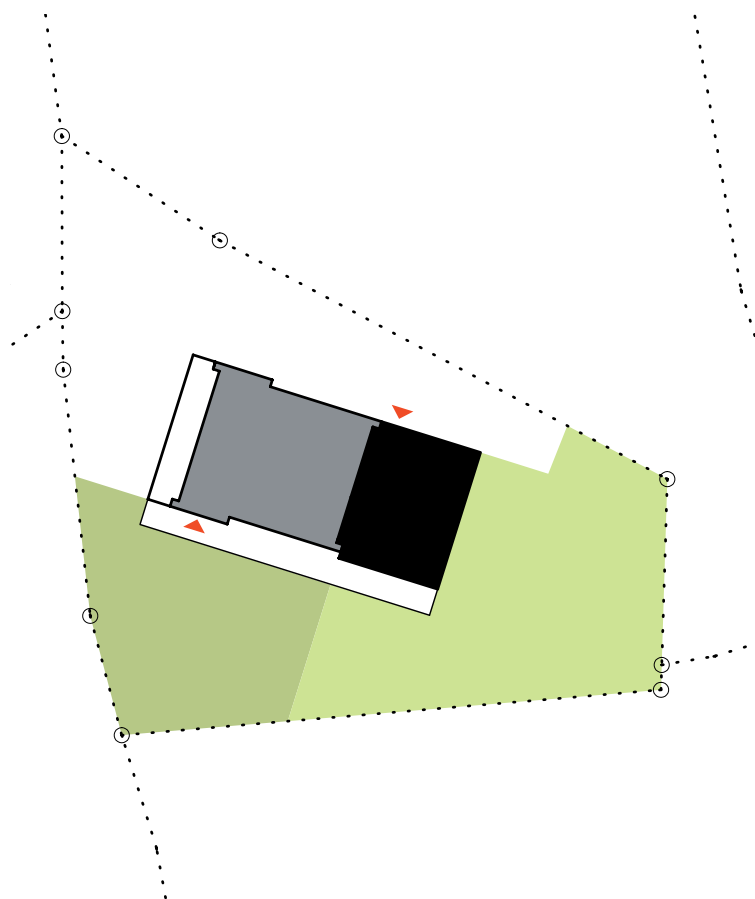
nur geplante Kosten

Vorbereitung	14000.-
Umgebungsarbeiten	15000.-
Gebäude	189000.-
Energietechnik	24000.-
Baunebenkosten	23000.-
Total	265000.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfiananzierung und Honorare!



Haus Hörbinger



Lageplan 1 : 500



Daten

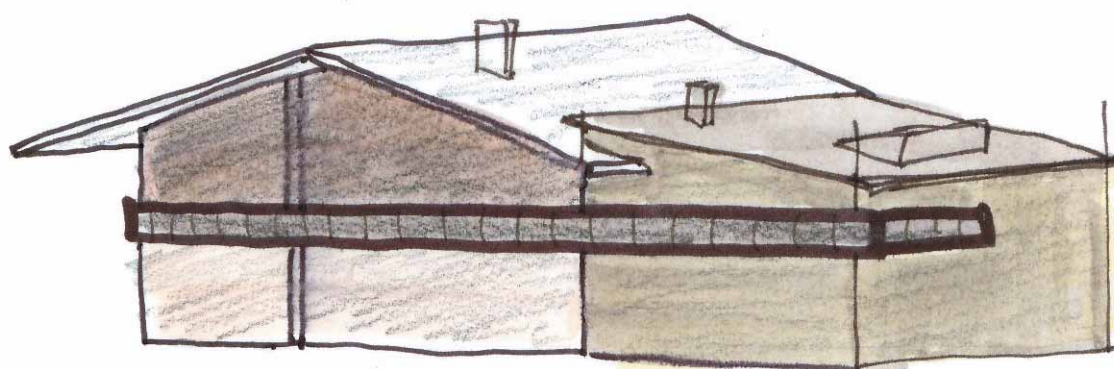
Grund	1015 m ²
NNF Sanierung	148.33 m ²
NNF neu	111.90 m ²
Baujahr:	1982

Aufgabenstellung

Wachsende Familie mit zwei Kindern wünscht sich flexible Erweiterung mit Möglichkeit der späteren separierten Einteilung; Eltern im EG

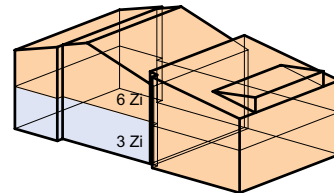
Lösung

Zubau einer extern erschlossenen 2-geschossigen flexiblen Einheit; Balkon als Klammer von Alt und Neu



Perspektive

1 Wohneinheit mit 6 Zimmern
über zwei Geschosse

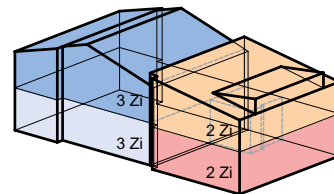


VARIANTE

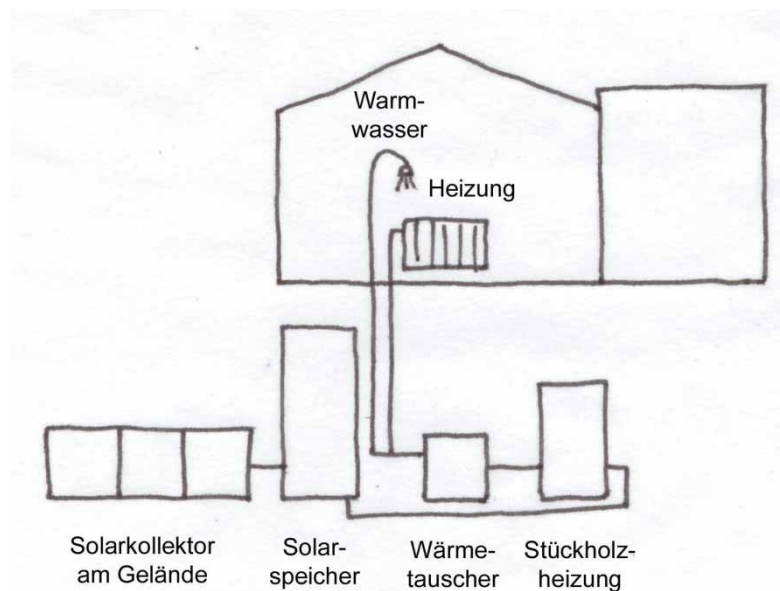
EG und OG:

je 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern,

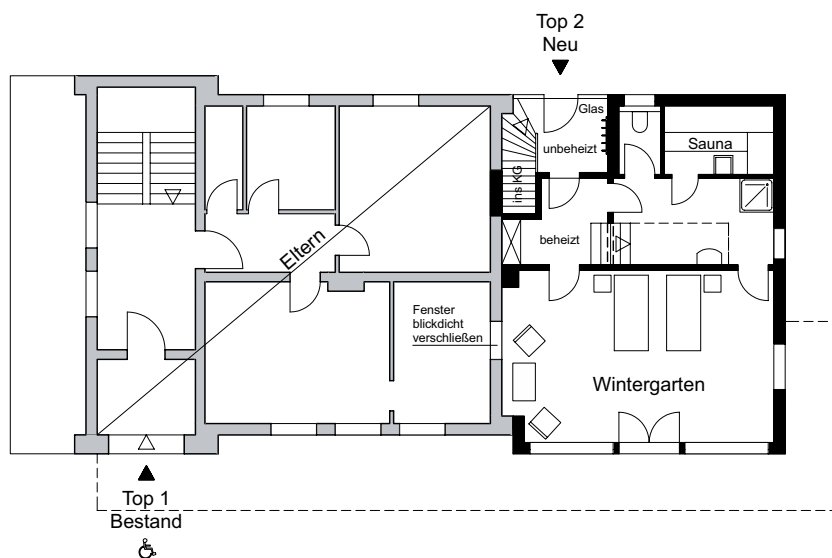
je 1 Wohneinheit mit 3 Zimmern



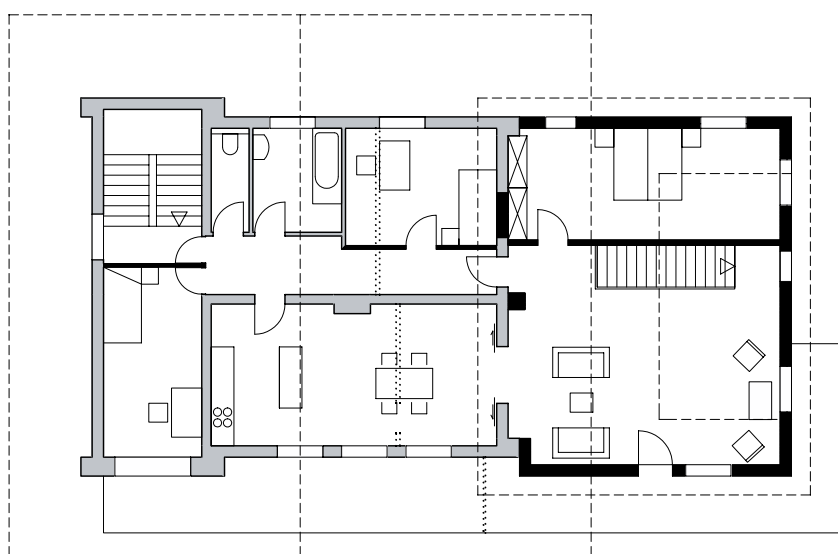
Ausbauvarianten



Erdgeschoss 1 : 200
1 neue Wohneinheit mit
1 Zimmer

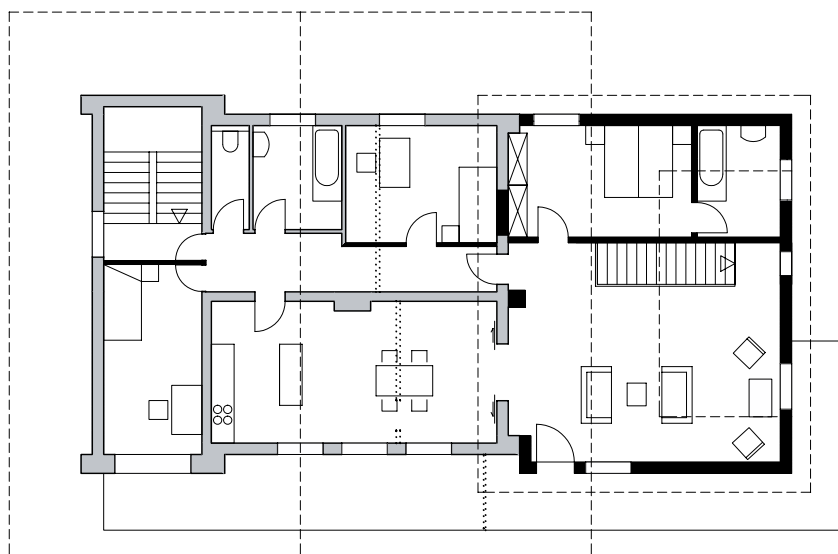


Obergeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 5 Zimmern



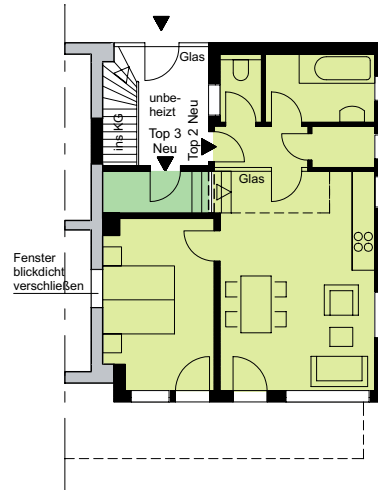
ALTERNATIVE

Obergeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 5 Zimmern
und 2 Bädern



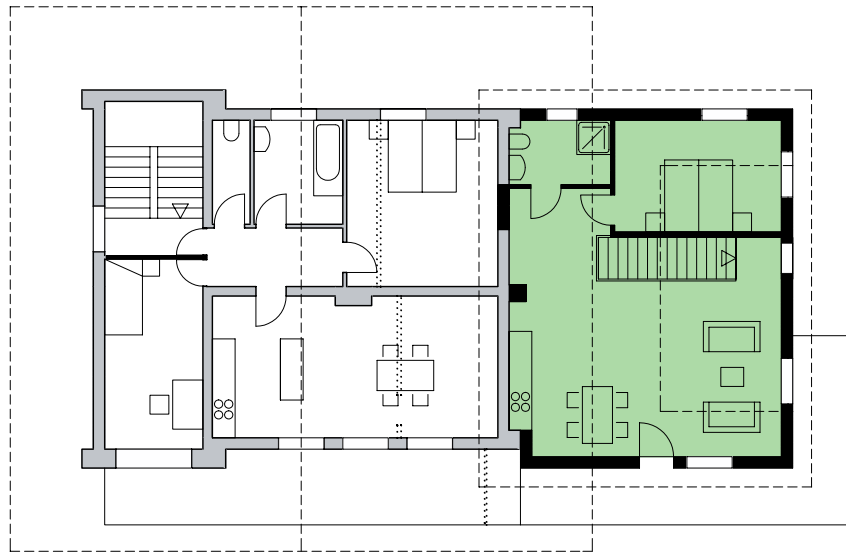
VARIANTE

Erdgeschoss 1 : 200
 1 neue Wohneinheit mit
 2 Zimmern



VARIANTE

Obergeschoss 1 : 200
 1 Wohneinheit mit 3 Zimmern,
 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



Konstruktion ausgeführt

Aussenwände

1. /2. OG mit Vollwärmeschutz,
Zubau als Holz-Riegel-Konstruktion

Dach

Bestandsdach als Kaltdach,
 Dämmung auf Estrichdecke

Fenster

durchgehend Ersatz durch 3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau

Ausbau 1. OG mit Leichtbauwänden, neuer Bodenbelag und Sanitär, Rest bestehend

Haustechnik ausgeführt

Heizung

Ersatz Etagenheizungen durch zentrale Stückholzheizung mit Pufferspeicher (**Anbindung Etagenheizung war genügend**)

Lüftung

natürliche Lüftung

erneuerbare Energien

Solar im Gelände integriert für Warmwasseraufbereitung und Heizung für Zwischenjahreszeiten mit Pufferspeicher

Investition

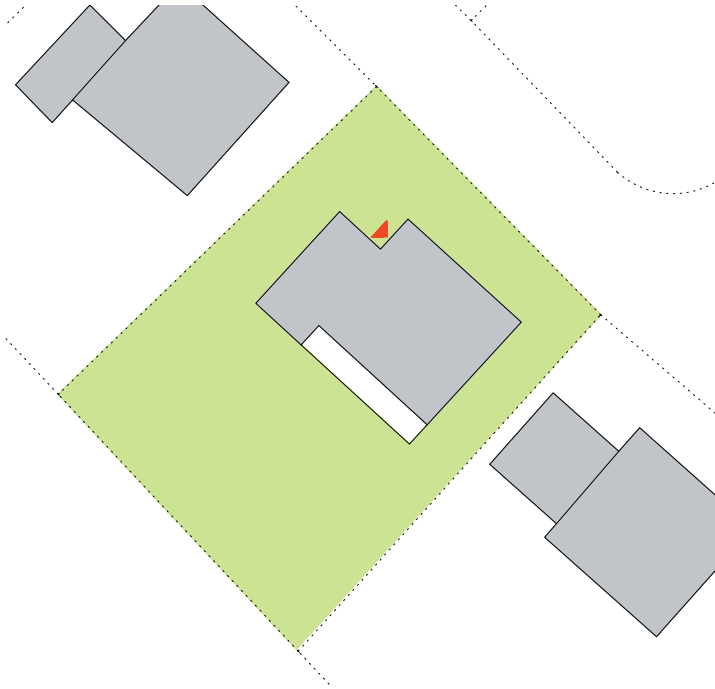
nur geplante Kosten

Vorbereitung	9000.-
Umgebungsarbeiten	7000.-
Gebäude	269985.-
Energietechnik	25000.-
Baunebenkosten	21000.-
Total	331985.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfinanzierung und Honorare!



Haus Huber Matthias



Daten

Grund	637 m ²
NNF Sanierung	208.25 m ²
NNF neu	000 m ²
Baujahr:	1967

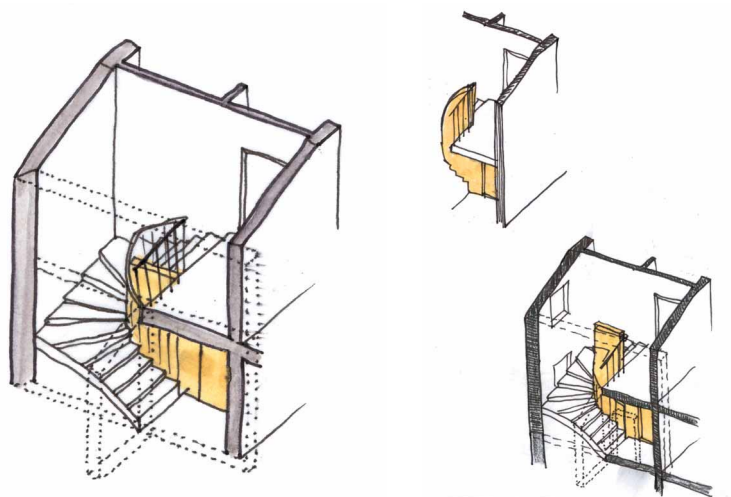
Aufgabenstellung

Erdgeschoss von Eltern genutzt;
Dachgeschoss vom Sohn; Frage
der Verwertung und der Möglich-
keiten der Vermietung für das
Obergeschoss

Lösung

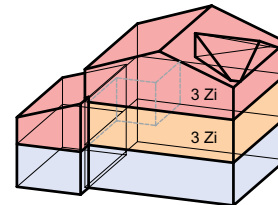
Obergeschoss lässt sich in große 5
Zi-Wohnung, in zwei 2-Zi-Wohnun-
gen, in eine 2 Zi-Wohnung inkl. DG
+ 3 Zi-Wohnung und in eine 3 Zi-
Wohnung inkl. DG + 2 Zi-Wohnung
einteilen; favorisiert wird Bildung
einer Maisonette mit OG + DG

Lageplan 1 : 500



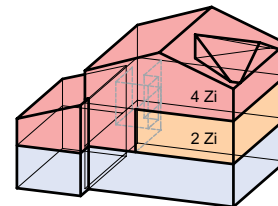
Perspektiven Treppe

OG: 1 Wohneinheit mit 3 Zimmern
OG: 1 Wohneinheit mit 1 Zimmer + DG: 2 Zimmer



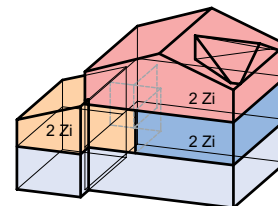
VARIANTE 1

OG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern
OG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmer + DG: 2 Zimmer



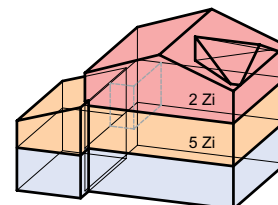
VARIANTE 2

OG: 2 Wohneinheiten mit je 2 Zimmern
DG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern

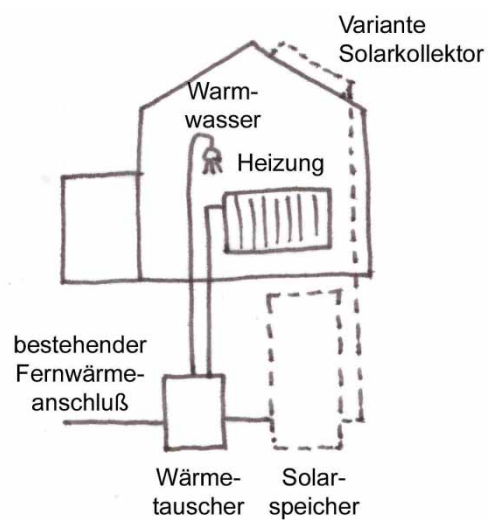


VARIANTE 3

OG: 1 Wohneinheit mit 5 Zimmern
DG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern

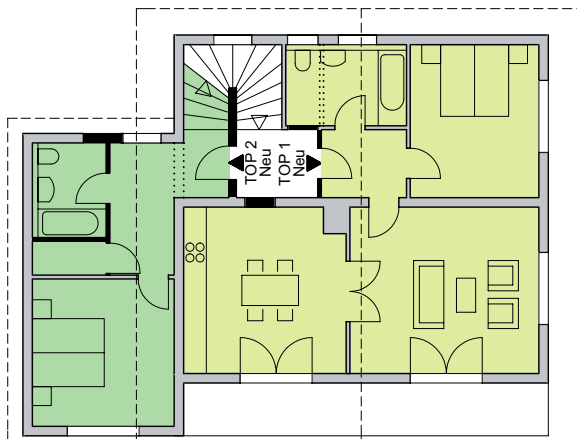


Ausbauvarianten



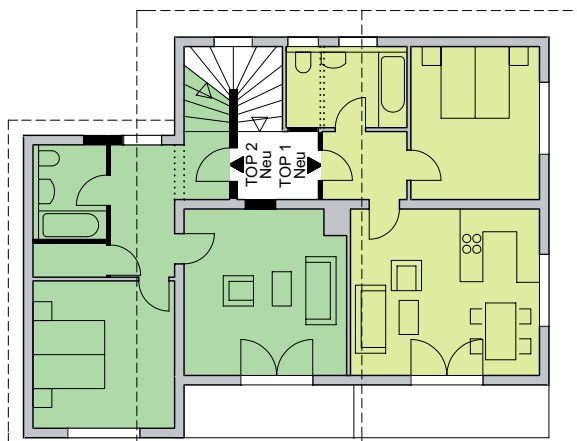
Haustechnik

Obergeschoss 1 : 200
 1 Wohneinheit mit 1 Zimmer + DG
 1 Wohneinheit mit 3 Zimmern



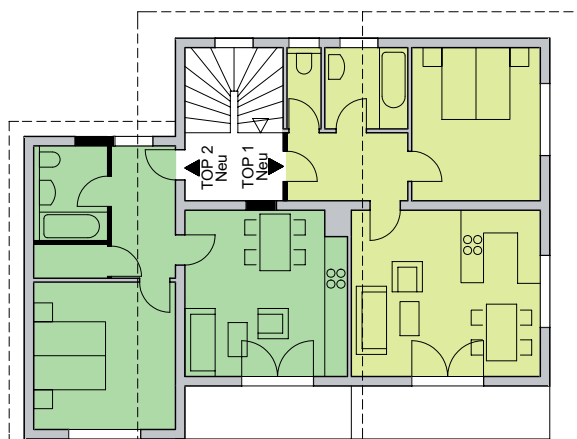
VARIANTE 1

Obergeschoss 1 : 200
 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern + DG
 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



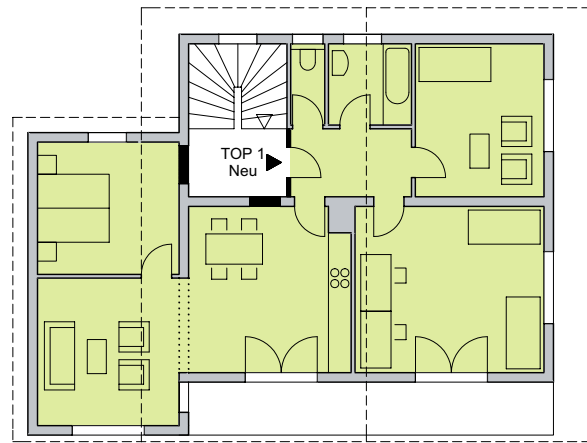
VARIANTE 2

Obergeschoss 1 : 200
 2 Wohneinheit mit je 2 Zimmern

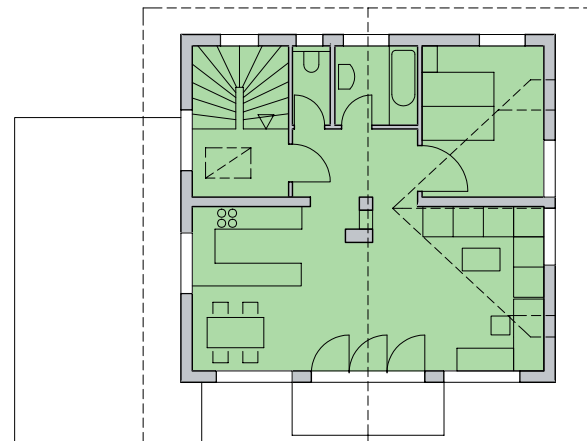


VARIANTE 3

Obergeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 5 Zimmern über
zwei Geschosse



Dachgeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände

DG: Bestand hochwertig gedämmt, **EG+OG neuer Vollwärmeschutz**

Dach

Bestandsdach hochwertig gedämmt

Fenster

EG+OG Ersatz durch 3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau

Ausbau OG mit Leichtbauwänden, neuer Bodenbelag und Sanitär, Rest bestehend

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung

Bestand Fernwärmeanschluß für Heizung und Warmwasser

Lüftung

natürliche Lüftung

erneuerbare Energien

als Variante Solar am Dach für Warmwasseraufbereitung

Investition

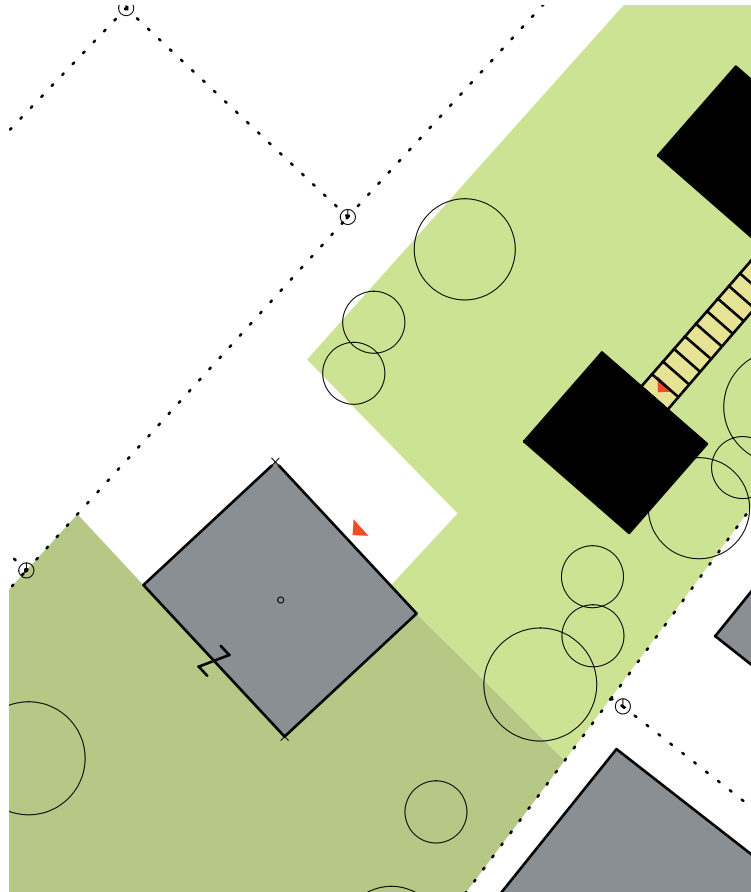
nur geplante Kosten

Vorbereitung	6400.-
Umgebungsarbeiten	10000.-
Gebäude	54800.-
Energietechnik	5000.-
Baunebenkosten	1500.-
Total	91200.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfinanzierung und Honorare!



Haus Huber Rudolf Sanierung



Lageplan 1 : 500



Daten

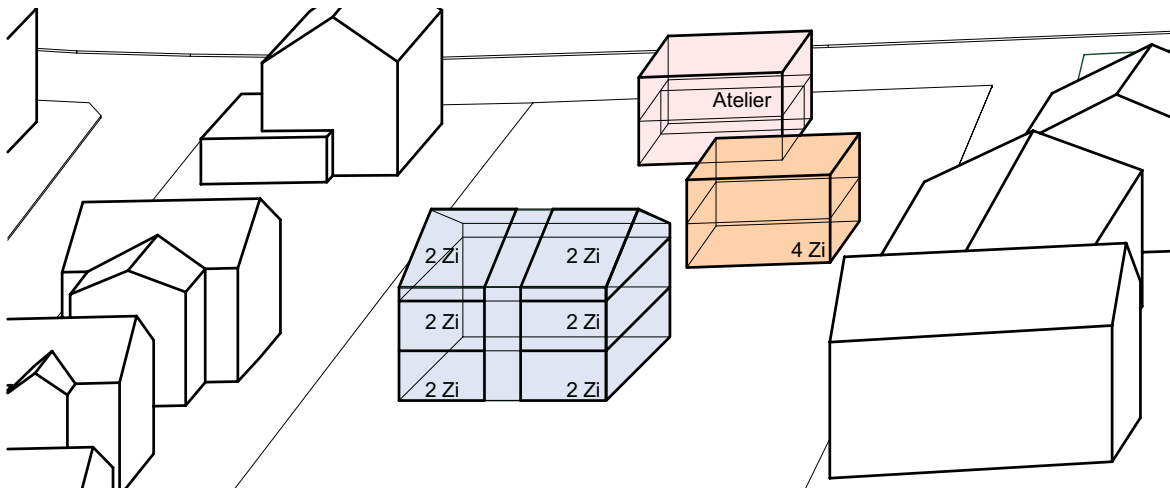
Grund	2663.45 m ²
NNF Sanierung	350.53 m ²
NNF neu	165.18 m ²
Baujahr:	1959

Aufgabenstellung

Auszug wachsende Familie aus Altbau, Aufgabe der Fremdenzimmervermietung, Veräusserung Altbau als Renditeobjekt zwecks Finanzierung; Neubauten auf gleichem Grund

Lösung

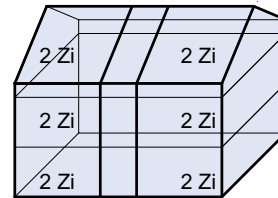
Einteilung in 6 Kleinwohnungen



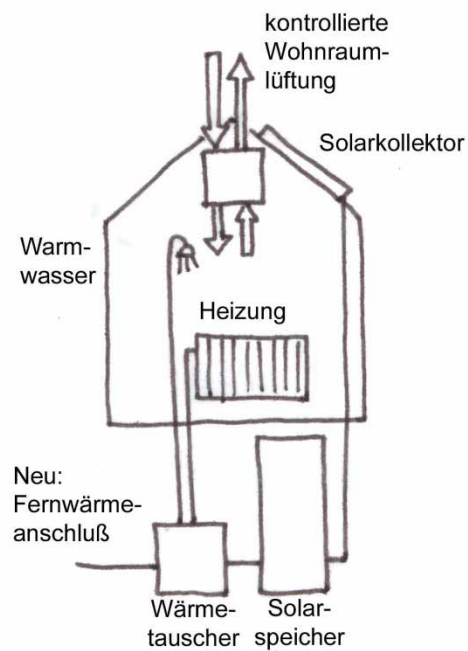
Wohnungsschlüssel mit Neubauten

Betreutes Wohnen

2 Wohneinheiten mit je 2 Zimmern
pro Geschoss

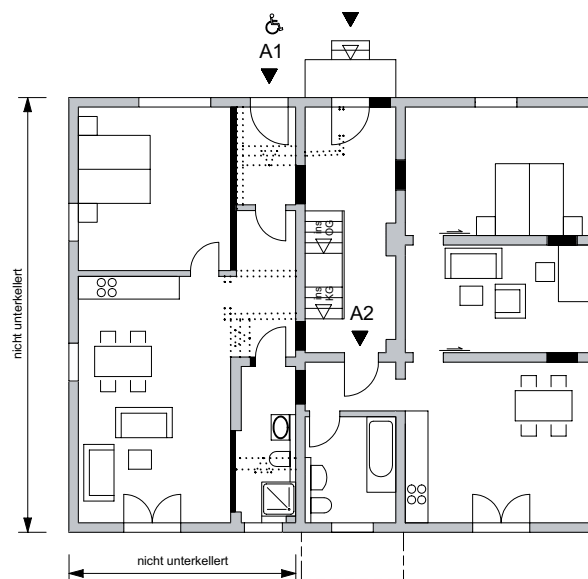


Ausbauvarianten



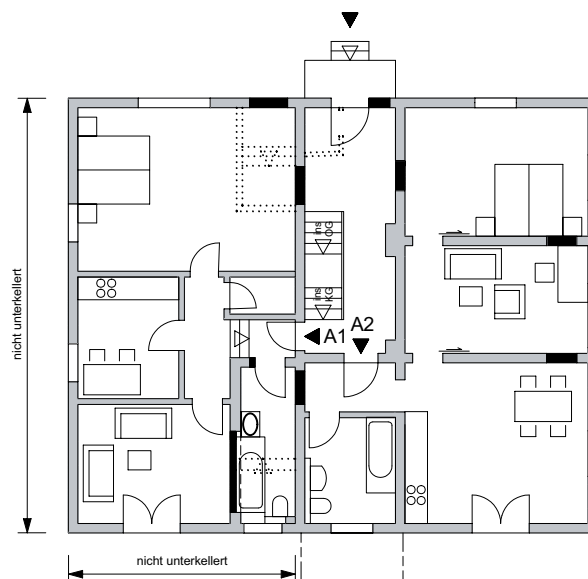
Erdgeschoss 1 : 200

2 Wohneinheiten mit 2 Zimmern
2 getrennte äußere Eingänge

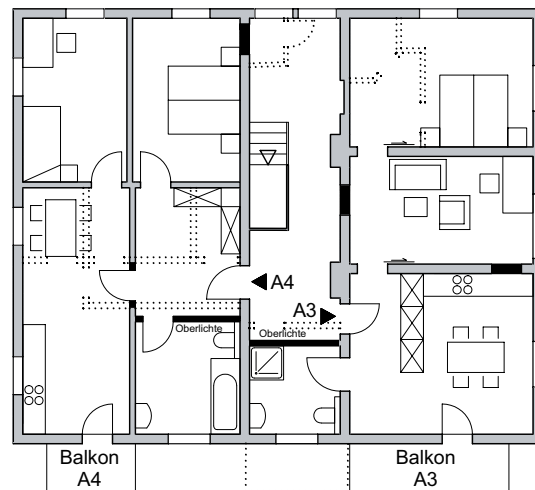


VARIANTE

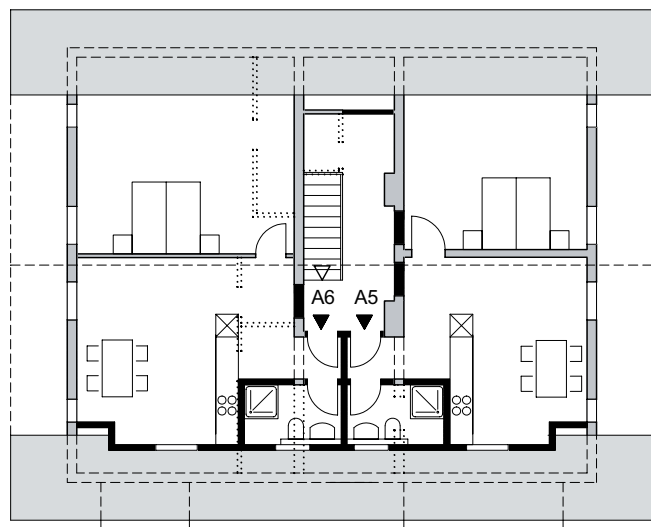
Erdgeschoss 1 : 200
2 Wohneinheiten mit 2 Zimmern



Obergeschoss 1 : 200
2 Wohneinheiten mit je 2 Zimmern



Dachgeschoss 1 : 200
2 Wohneinheiten mit je 2 Zimmern



Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände
*Vollwärmeschutz (Passivhaus-
standard)*

Dach
*Kaltdach -> Dämmung auf
Dachboden, neue Blecheinde-
ckung*

Fenster
3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau
*durchgehend neuer Ausbau mit
Leichtbauwänden, neuer Boden-
belag und Sanitärzellen*

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung
***Fernwärmeanschluss zwecks
Spitzenabdeckung***

Lüftung
kontrollierte Wohnraumlüftung

erneuerbare Energien
*Solarzellen auf Bestandsdach
mit Pufferspeicher für Warm-
wasser und Heizung in Über-
gangsjahreszeiten*

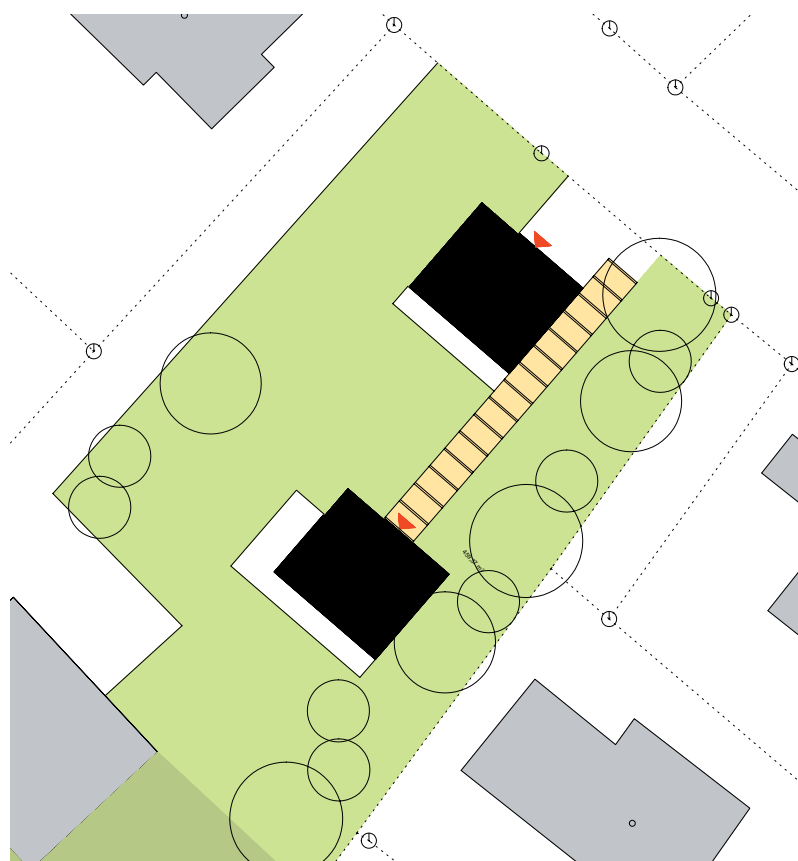
Investition *nur geplante Kosten*

Vorbereitung	23000.-
Umgebungsarbeiten	3000.-
Gebäude	269100.-
Energietechnik	34000.-
Baunebenkosten	30000.-
Total	359100.-

*Das Total versteht sich inklusive
aller Gebühren, Abgaben, Vorfi-
nanzierung und Honorare!*



Haus Huber Rudolf Neubau



Daten

Grund	2663.45 m ²
NNF Sanierung	350.53 m ²
NNF neu	165.18 m ²
Baujahr:	2007

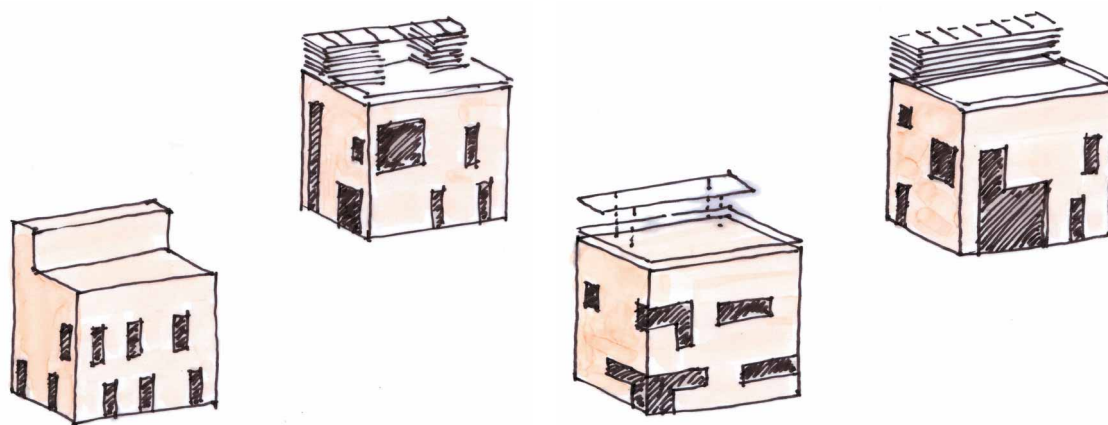
Aufgabenstellung

Errichtung flexibler Einheiten für eine Jungfamilie mit einem Atelierhaus als Arbeitsplatz

Lösung

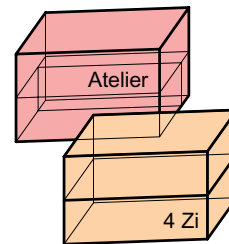
Errichtung von zwei flexiblen Holzbauboxen (Einteilung siehe nebenan)

Lageplan 1 : 500



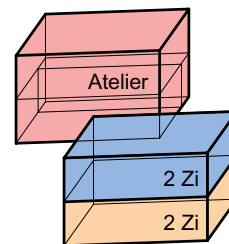
Fassadenstudien

1 Wohneinheit mit 4 Zimmern über
zwei Geschosse



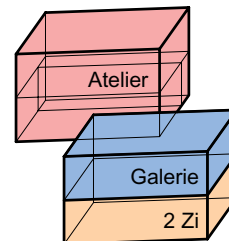
VARIANTE 1

2 Wohneinheiten mit je 2 Zimmern

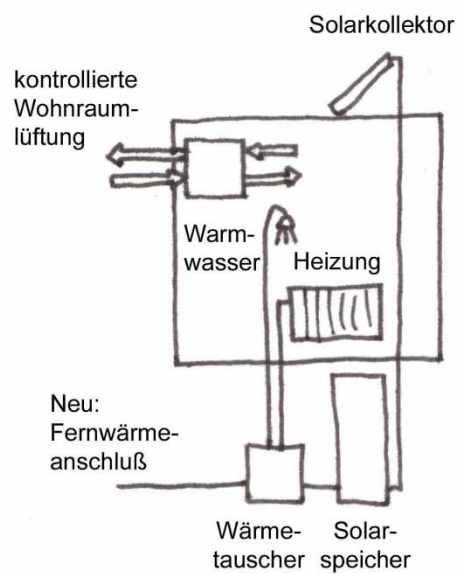


VARIANTE 2

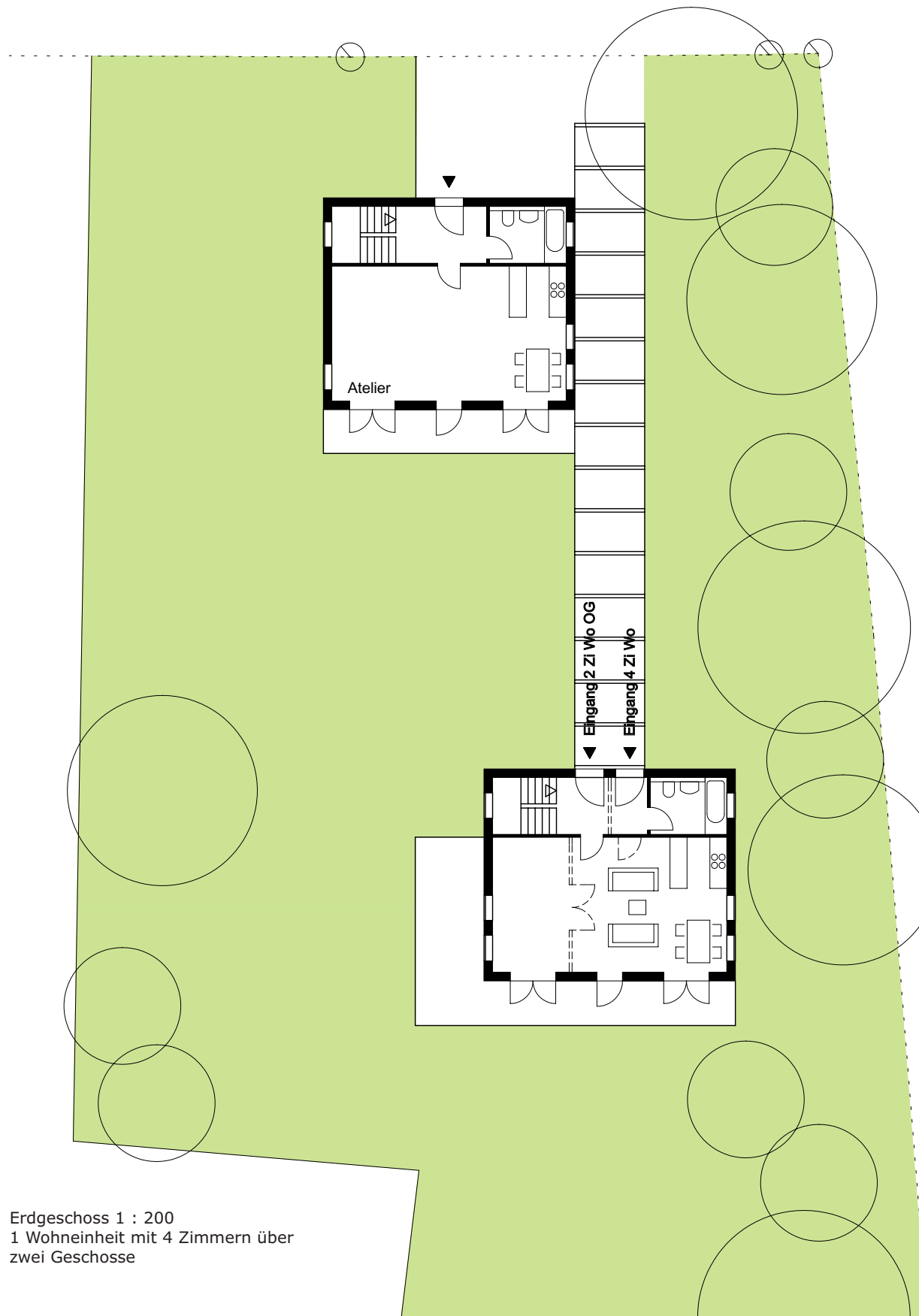
EG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern
OG: Galerie



Ausbauvarianten



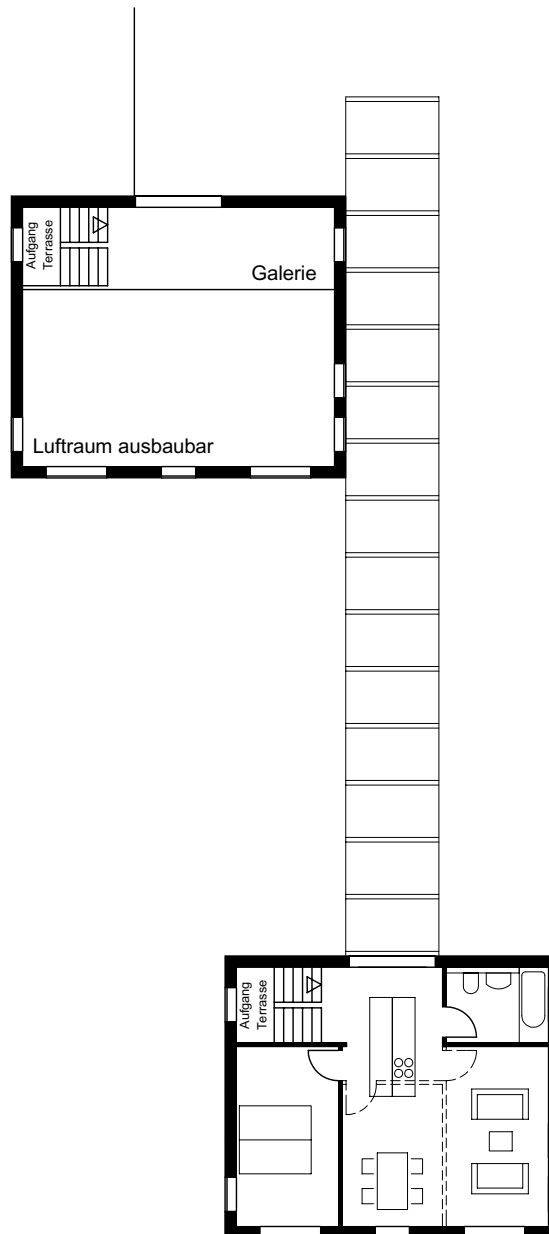
Haustechnik



Erdgeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 4 Zimmern über
zwei Geschosse

VARIANTE 1 + 2

Erdgeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



VARIANTE 1

Obergeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 2 Zimmern

VARIANTE 2

Obergeschoss 1 : 200
Galerie

Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände
*hochwärmedämmte Holzfer-
tigteile (Passivhausstandard)*

Dach
*hochwärmedämmte Holzfer-
tigteile (Passivhausstandard)*

Fenster
3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau
Ausbau mit Leichtbauwänden

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung
*Fernwärmeanschluss zwecks
Spitzenabdeckung*

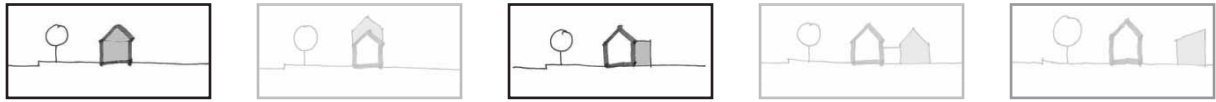
Lüftung
kontrollierte Wohnraumlüftung

erneuerbare Energien
*Solarzellen mit Pufferspeicher
für Warmwasser und Heizung in
Übergangsjahreszeiten*

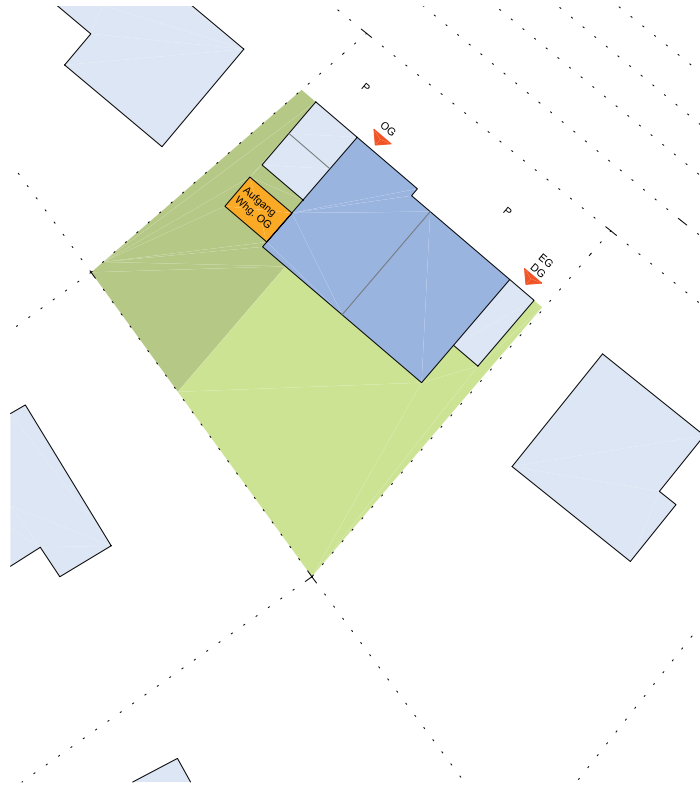
Investition *nur geplante Kosten*

Vorbereitung	12000.-
Umgebungsarbeiten	25000.-
Gebäude	285244.-
Energietechnik	28000.-
Baunebenkosten	15000.-
Total	365244.-

*Das Total versteht sich inklusive
aller Gebühren, Abgaben, Vorfi-
nanzierung und Honorare!*



Haus Schnell



Lageplan 1 : 500



Daten

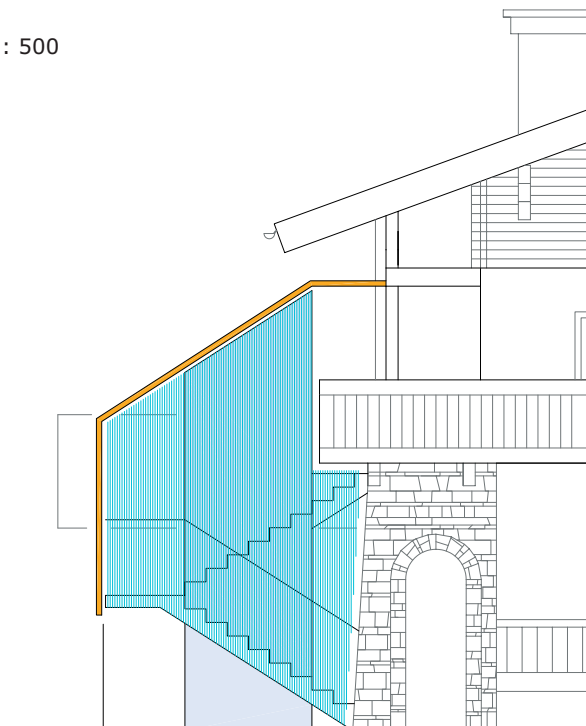
Grund	612 m ²
NNF Sanierung	196.50 m ²
NNF neu	000 m ²
Baujahr:	1967

Aufgabenstellung

Eltern beenden Fremdenzimmervermietung; Zwischengeschoss wird für Sohn adaptiert; Verbindung von Erd- und Dachgeschoss bleibt aus organisatorischen Gründen bestehen

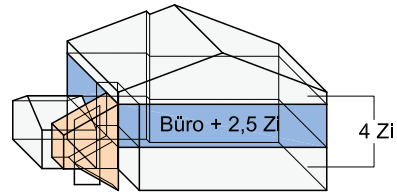
Lösung

Erstellen eines neuen Stiegenaufgangs ins 1. Obergeschoss an der Westseite; Möglichkeit eines vorgelagerten Büros sowie zweiseitigen Erschließung des 1. Obergeschosses; spätere Möglichkeit der separaten Nutzung (Vermietung) des Dachgeschosses durch Abtrennung EG-Wohnung vom Stiegenhaus jederzeit realisierbar



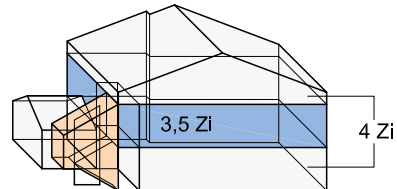
Stiegenaufgang 1:100

OG: 1 Wohneinheit mit 2,5 Zimmern + Büro



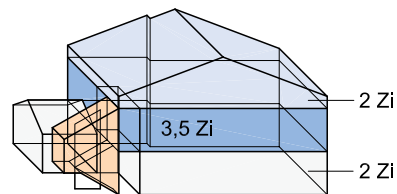
VARIANTE 1

OG: 1 Wohneinheit mit 3,5 Zimmern

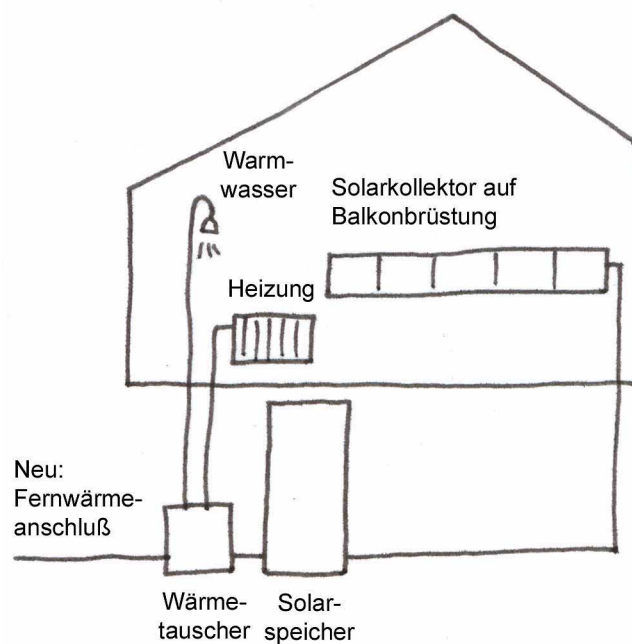


VARIANTE 2

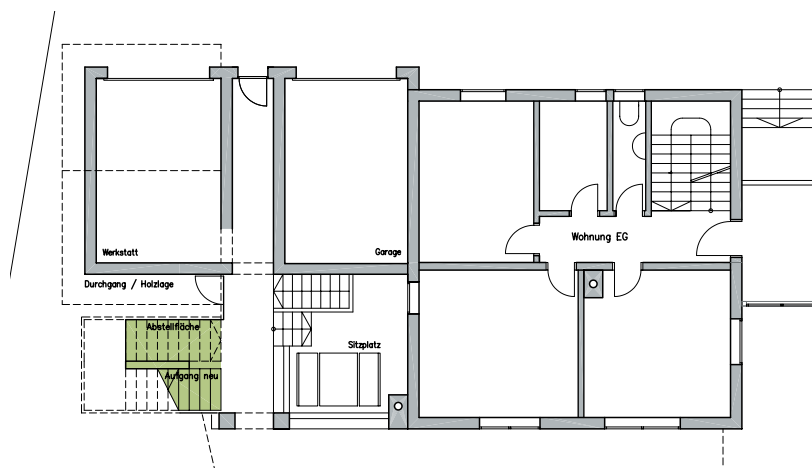
EG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern
OG: 1 Wohneinheit mit 3,5 Zimmern
DG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



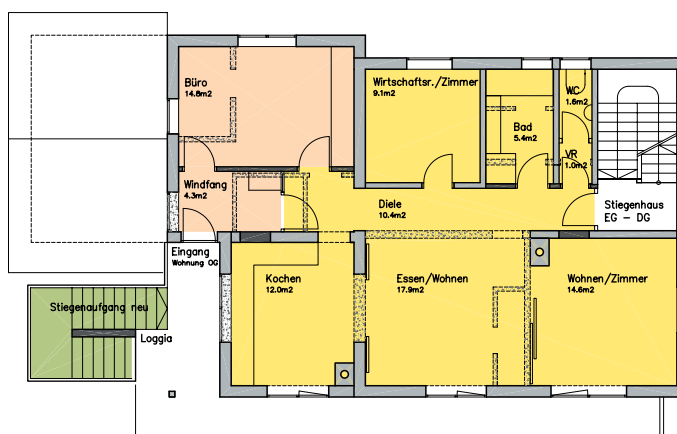
Ausbauvarianten



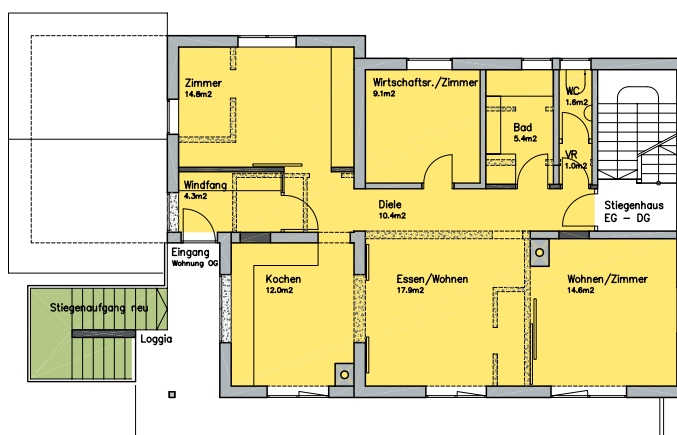
Haustechnik



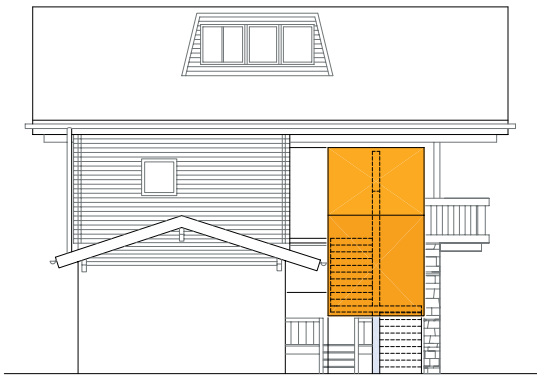
Erdgeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200
Büro + Wohnen
Umbau + Sanierung



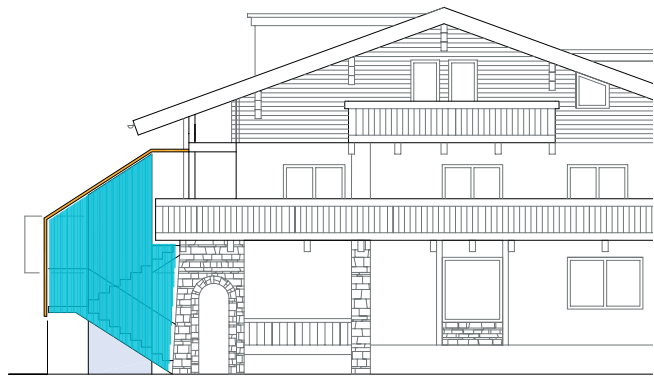
1. Obergeschoss 1:200
Wohnen
Umbau + Sanierung



Westansicht 1 : 200



Nordansicht 1:200

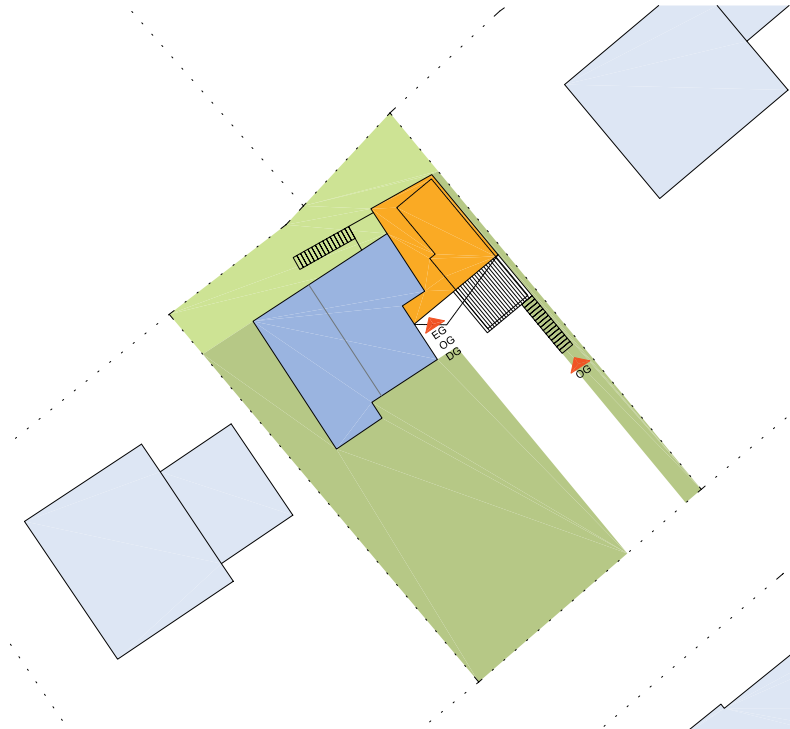


Südansicht 1:200

Konstruktion <i>ausgeführt</i>	Haustechnik <i>ausgeführt</i>	Investition <i>nur geplante Kosten</i>	
Außenwände <i>Vollwärmeschutz Zubau Holz-Leichtbauweise</i>	Heizung <i>Ersatz Ölheizung durch Fernwärme</i>	Vorbereitung	6000.-
		Umgebungsarbeiten	3500.-
Dach <i>Warmdach bleibt bestehend</i>	Lüftung <i>natürliche Lüftung</i>	Gebäude	145590.-
Fenster <i>durchgehend Ersatz durch 3-fach Isolierverglasung in Holz</i>	erneuerbare Energien <i>Solar für Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher; Brüstungspaneele bei bestehendem Südbalkon im OG im Zuge der thermischen Sanierung der Balkonkonstruktion aufgebracht</i>	Energietechnik	20000.-
Innenausbau <i>Ausbau 1. OG mit Leichtbauwänden, neuer Bodenbelag und Sanitär, 2te Stiege, Rest bleibt bestehend</i>		Baunebenkosten	15000.-
		Total	190090.-
		<i>Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfiananzierung und Honorare!</i>	



Haus Steiger



Lageplan 1 : 500



Daten

Grund	620 m ²
NNF Sanierung	175.20 m ²
NNF neu	35.50 m ²
Baujahr:	1969

Aufgabenstellung

Aufgabe der Fremdenzimmervermietung; Eltern bleiben im EG; Sohn übernimmt Zwischengeschoss flexibel aufgeteilt in Büro und Kleinwohnung, DG wird extern vermietet

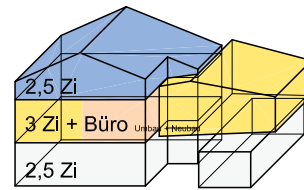
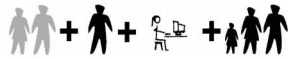
Lösung

Errichtung eines Anbaus in Holzbauweise über Garage; Stichgang zwischen Alt und Neu als Raumtrenner



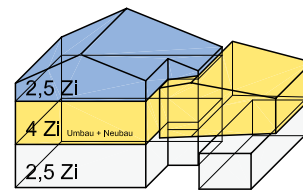
Südansicht 1:200

OG: 1 Wohneinheit mit 3 Zimmern + Büro
 DG: 1 Wohneinheit mit 2,5 Zimmern

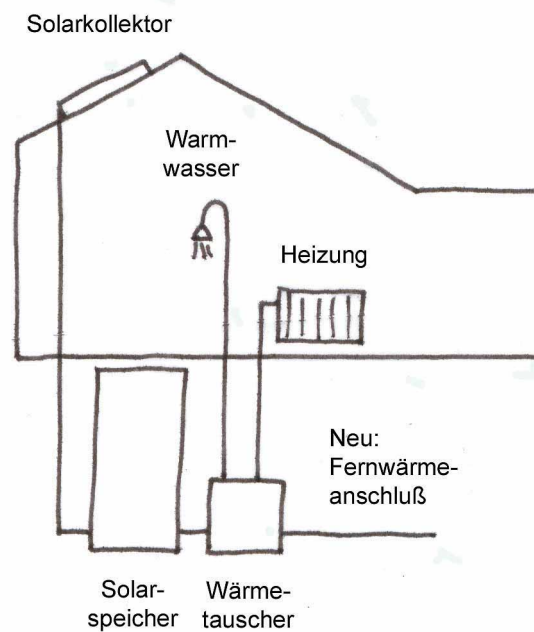


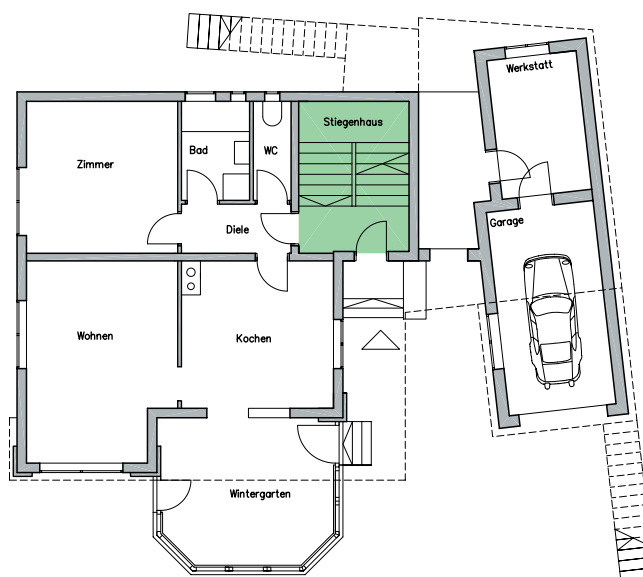
VARINATE

OG: 1 Wohneinheit mit 3-4 Zimmern
 DG: 1 Wohneinheit mit 2,5 Zimmern

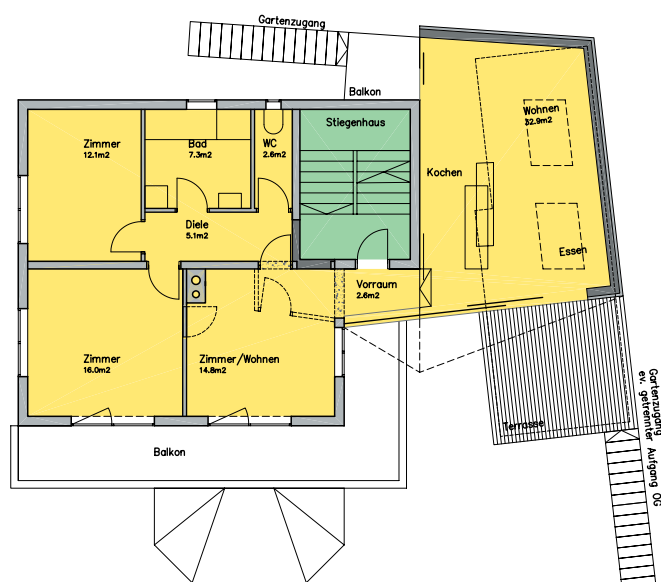


Ausbauvarianten

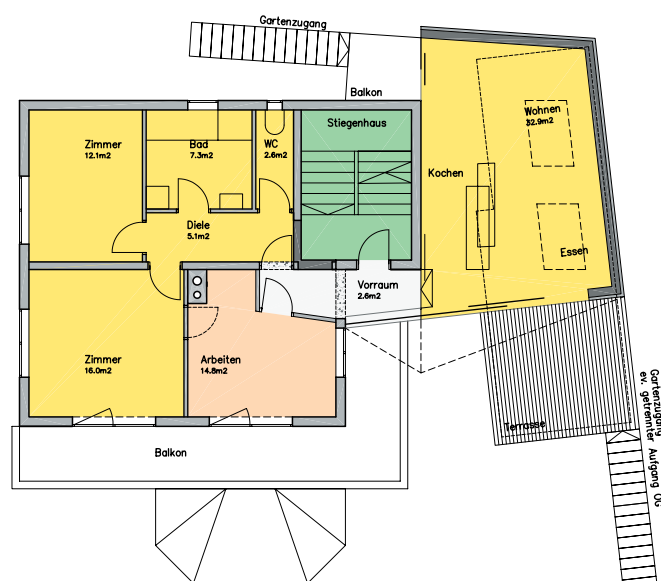




Erdgeschoss 1 : 200
Sanierung Bestand



1. Obergeschoss 1:200
Wohnen 4 Zi-Wohnung
Umbau + Sanierung + Neubau



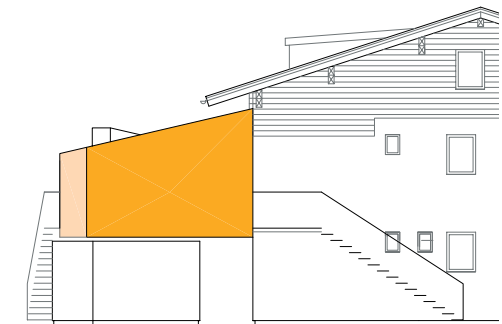
1. Obergeschoss 1:200
Büro + 3 Zi-Wohnung
Umbau + Sanierung + Neubau



Schnitt 1 : 200



Südansicht 1:200



Nordansicht 1:200

Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände
Vollwärmeschutz
Zubau Holz-Leichtbauweise

Dach
Warmdach bleibt bestehend

Fenster
durchgehend Ersatz durch 3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau
Ausbau 1. OG mit Leichtbauwänden, neuer Bodenbelag und Sanitär, Rest bleibt bestehend

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung
Ersatz Ölheizung durch Fernwärme

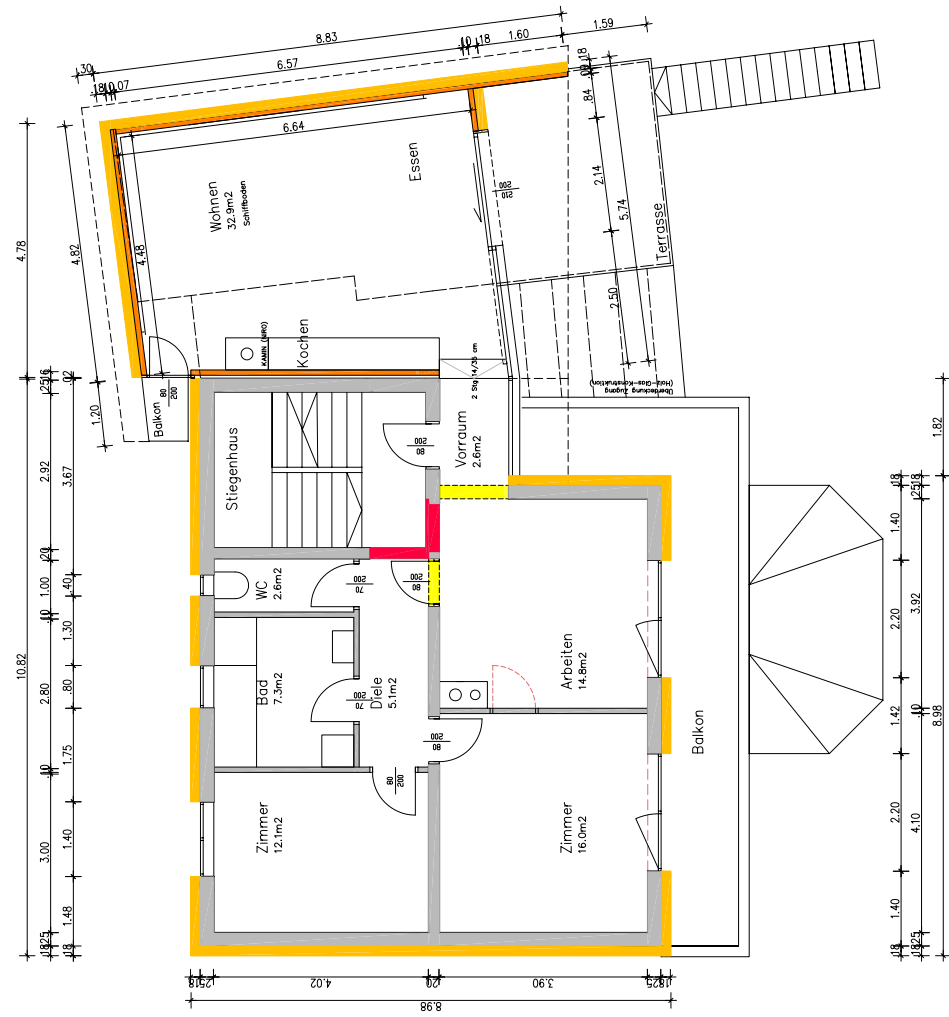
Lüftung
natürliche Lüftung

erneuerbare Energien
Solar auf Bestandsdach für Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher

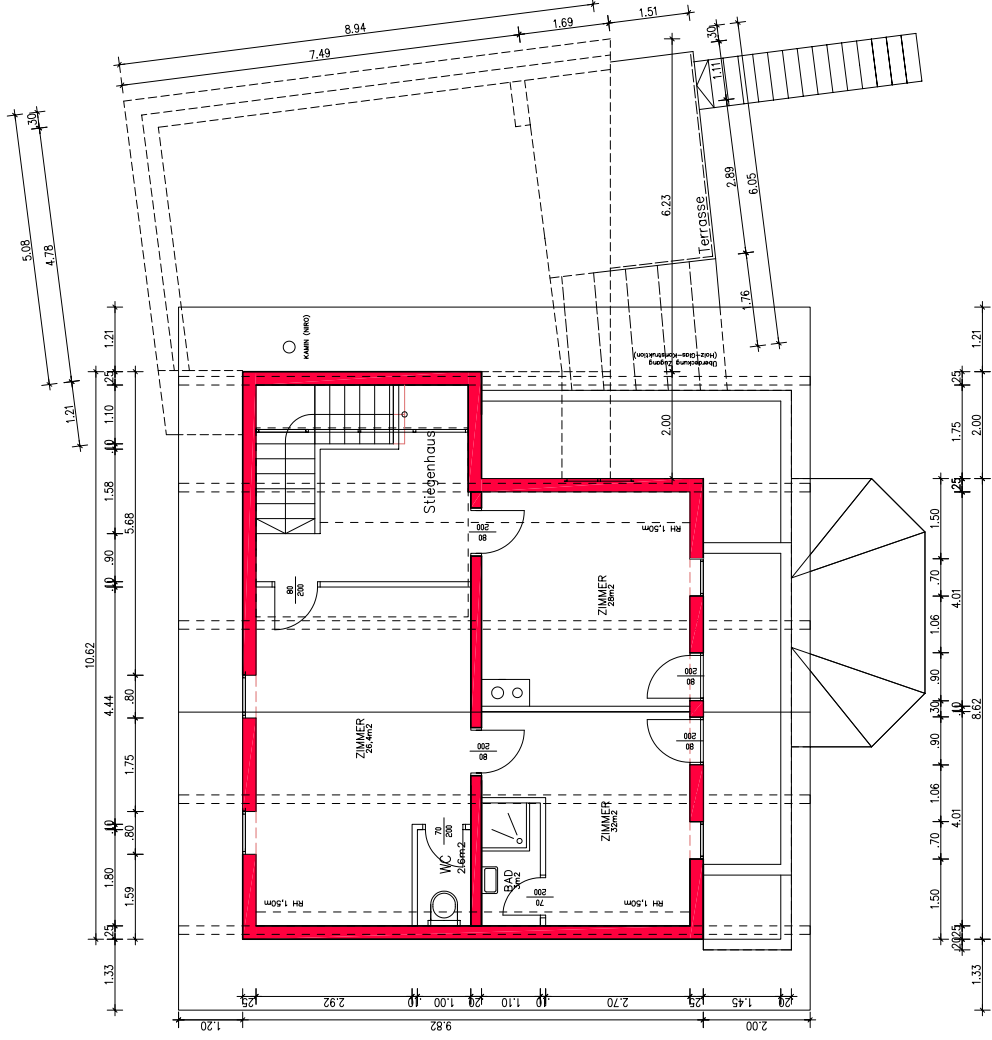
Investition *nur geplante Kosten*

Vorbereitung	6000.-
Umgebungsarbeiten	6000.-
Gebäude	133000.-
Energietechnik	20000.-
Baunebenkosten	15000.-
Total	180000.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfinanzierung und Honorare!



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

M1:100

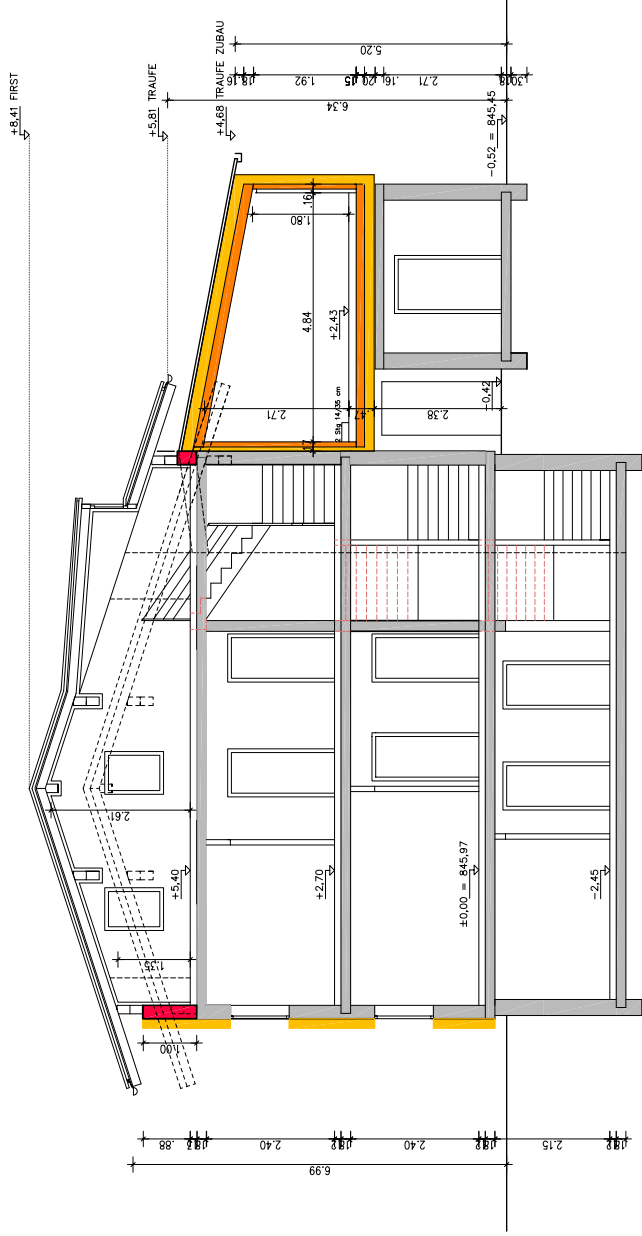
GRUNDRISS

LEGENDE:	
BESTAND	
ABBRUCH	
NEU	
HOLZBAU NEU	
WDVS NEU	

EINREICHUNG

ZU- UND UMBAU, DACHSTUHLANHEBUNG & AUSBAU, FASSADENDÄMMUNG VWS

Datum:	28.11.2007
Gezeichnet:	PLETZER
HAUS STEIGER - EZ 442 - 5541 Altenmarkt 287	



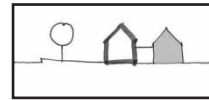
M1:100 SCHNITT

EINREICHUNG

ZU- UND UMBAU, DACHSTUHLANHEBUNG & AUSBAU, FASSADENDÄMMUNG VWS

Datum: 28.11.2007 Gezeichnet: PLETZER
HAUS STEIGER - EZ 442 - 5541 Altenmarkt 287

ARCH.DI. THOMAS PLETZER
STAHL, BEEL, UEBER, ZIMMER, 4500 SALZBURG, SCHUMACHER, 4500 SALZBURG, UNGERHAUSEN 1749
TEL.: 0662-84 04 320 Fax: 0662-84 04 3210 E-MAIL: pleter@architektur.at E-MAIL: psaw@salzburg.co.at



Haus Steiner



Lageplan 1 : 500



Daten

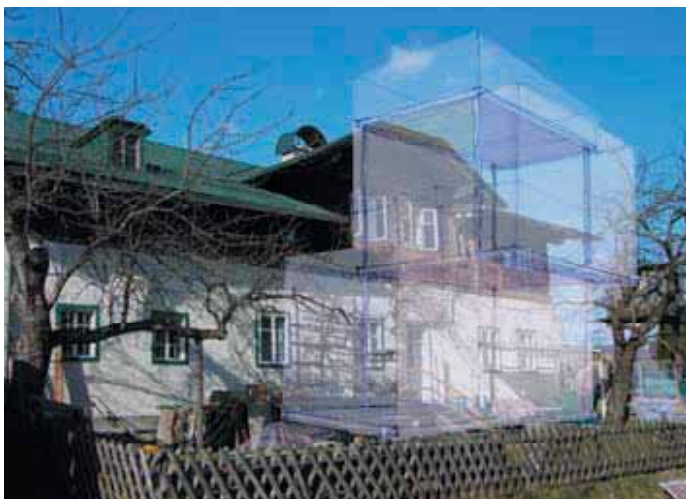
Grund	705 m ²
NNF Sanierung	171.90 m ²
NNF neu (ohne Veranda)	34.50 m ²
Baujahr:	1917

Aufgabenstellung

wachsende Familie mit zwei Kindern wünscht flexible Erweiterung hauptsächlich im Bestand mit Möglichkeit der späteren separierten Einteilung; Eltern bleiben betreubar im EG

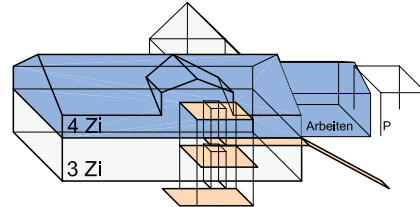
Lösung

Errichtung eines verglasten Wintergartens südseitig mit gleichzeitiger separierter Erschliessung für die Jungfamilie sowie Ausbau des westseitigen Dachbodens

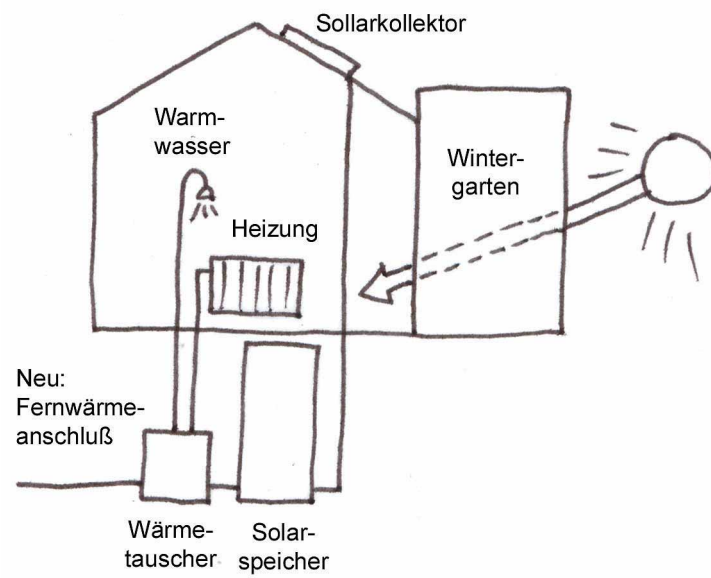


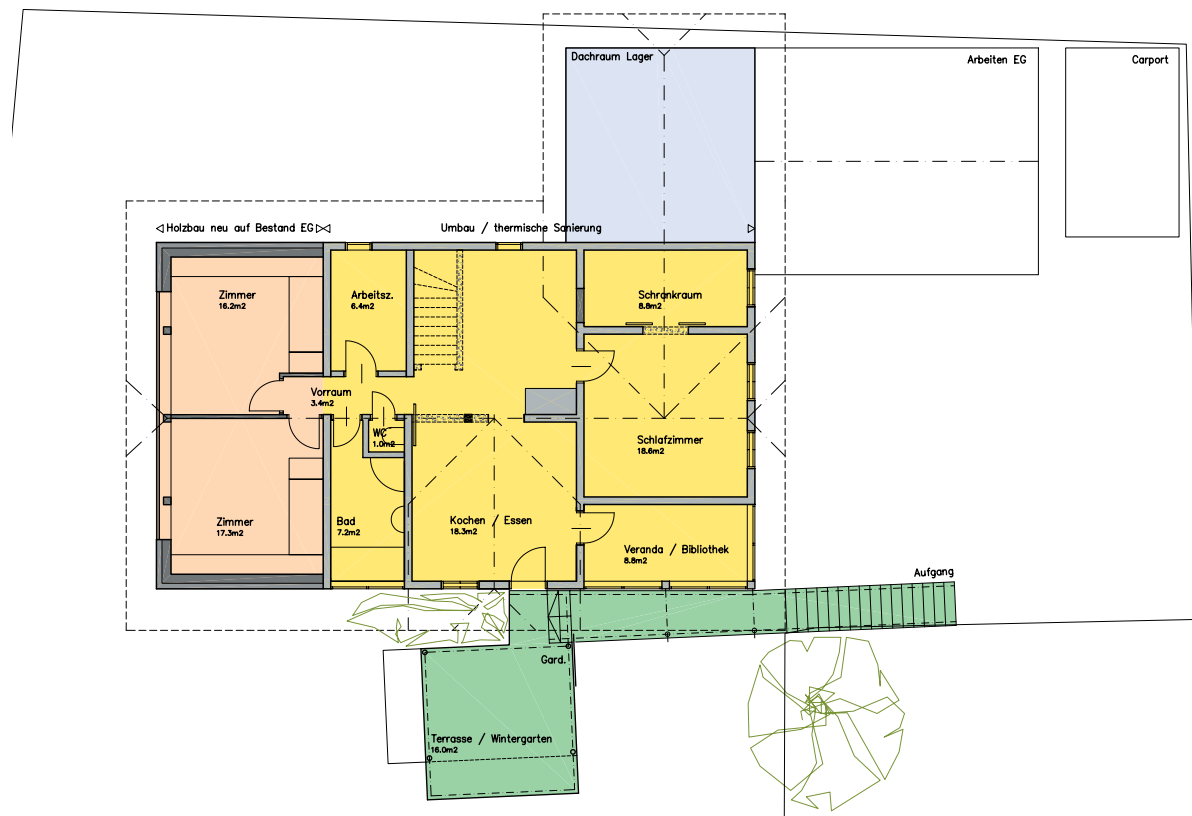
Skizze Wintergarten

OG: 1 Wohneinheit mit 4 Zimmern +
Arbeiten



Ausbauvarianten





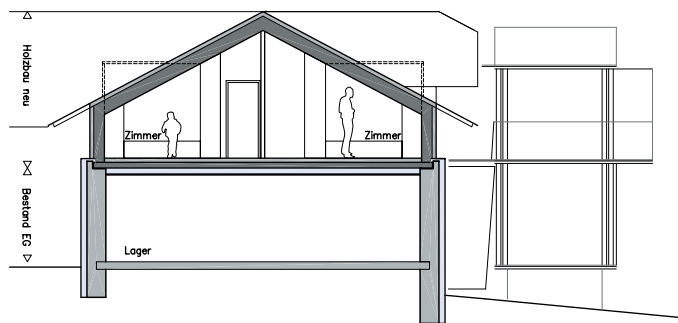
1. Obergeschoss 1:200



Südansicht 1:200



Ostansicht 1 : 200



Schnitt 1 : 200

Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände

EG Vollwärmeschutz, OG Innendämmung, Aufgang als Wintergarten in Stahl mit separierter Statik

Dach

z. T. Kaltdach -> Dämmung auf Decke über OG, sonst Zwischensparrendämmung mit zus. Innendämmung

Fenster

Ersatz Innenflügel bei Kastenfenstern

Innenausbau

Ausbau von Innenräumen als separierte Riegel-Konstruktion

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung

Ersatz Ölheizung durch Fernwärme mit Bodenheizung im EG und Radiatoren im OG

Lüftung

natürliche Lüftung

erneuerbare Energien

Solar auf Bestandsdach für Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher

Investition

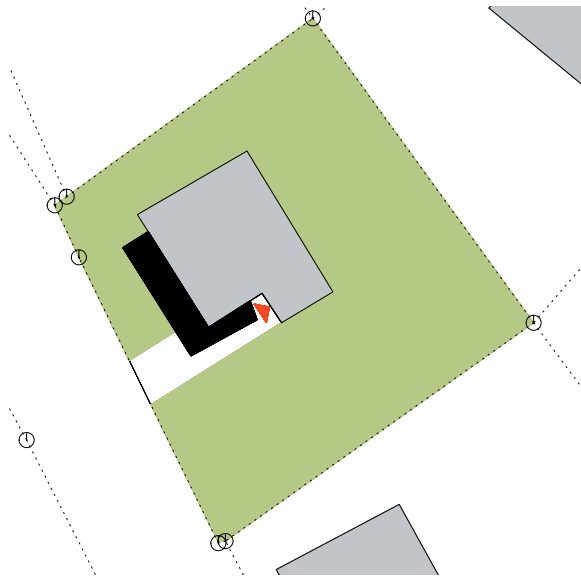
nur geplante Kosten

Vorbereitung	10000.-
Umgebungsarbeiten	15000.-
Gebäude	150260.-
Energietechnik	25000.-
Baunebenkosten	20000.-
Total	220260.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfinanzierung und Honorare!



Haus Taube



Lageplan 1 : 500



Daten

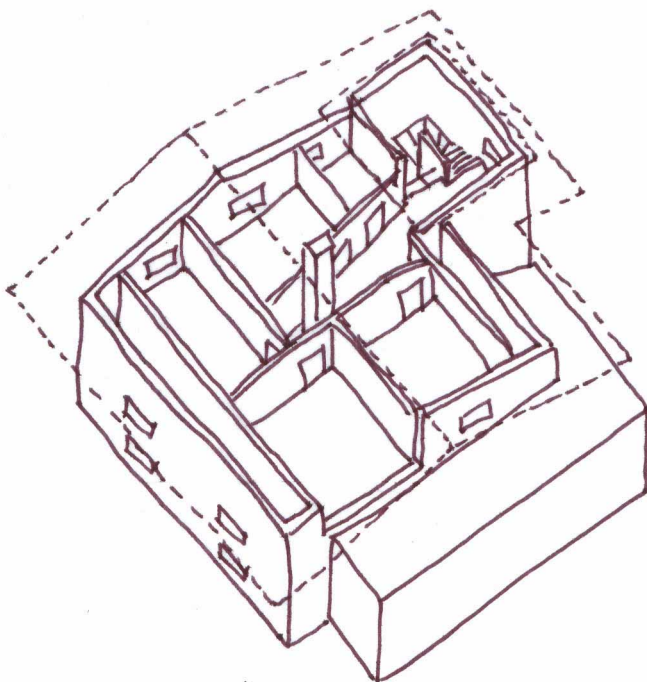
Grund	559 m ²
NNF Sanierung	119.80 m ²
NNF neu	61.40 m ²
Baujahr:	1964

Aufgabenstellung

Nutzung als Ferienwohnungen für Eltern und Kinder; Wohnräume im Erdgeschoss nicht zeitgemäß; Lärmbelastung Oberndorfer Straße sehr hoch; fehlende Nebenräume und Parkierungsmöglichkeiten

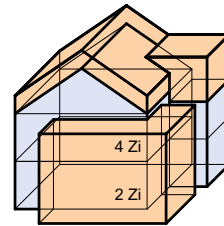
Lösung

Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss durch verglaste Lärmschutzschicht; Aktivierung des rückwärtigen, ruhigeren Gartenbereiches mit Laube, Terrasse etc.



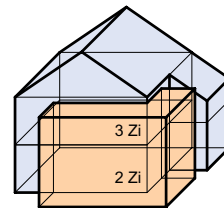
Perspektive von oben

EG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern
 OG: 1 Maisonette mit 2 Zimmern
 DG: 1 Maisonette mit 2 Zimmern und
 1 Arbeitszimmer

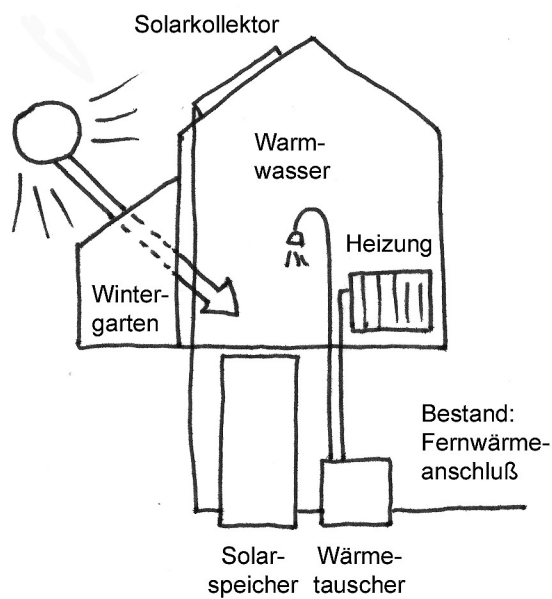


VARIANTE

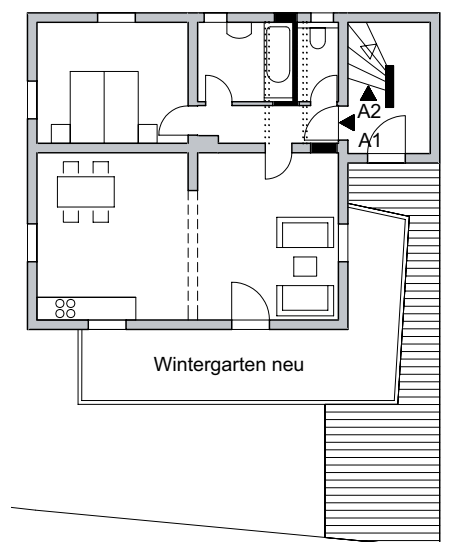
EG: 1 Wohneinheit mit 2 Zimmern
 OG: 1 Maisonette mit 2 Zimmern
 DG: 1 Maisonette mit 1 Zimmer
 ohne Dachanhebung



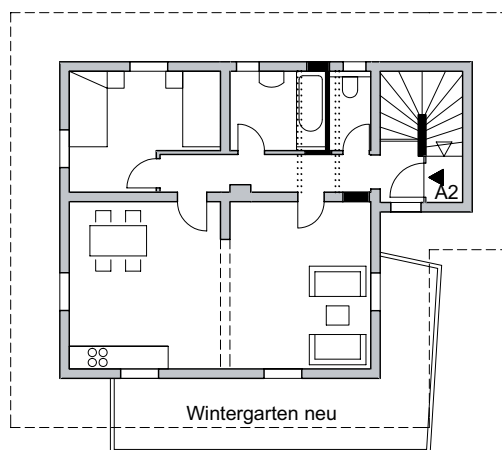
Ausbauvarianten



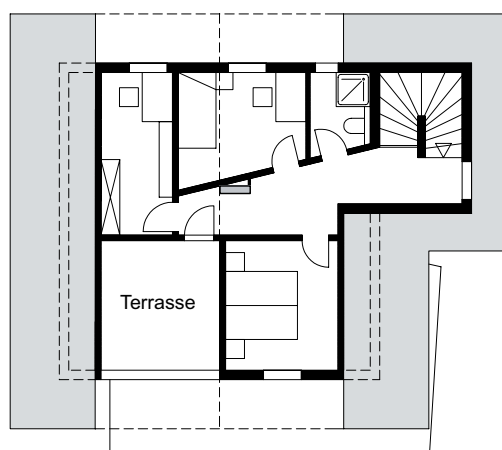
Erdgeschoss 1 : 200
1 Wohneinheit mit 2 Zimmern



Obergeschoss 1 : 200
1 Maisonette mit 2 Zimmern im OG

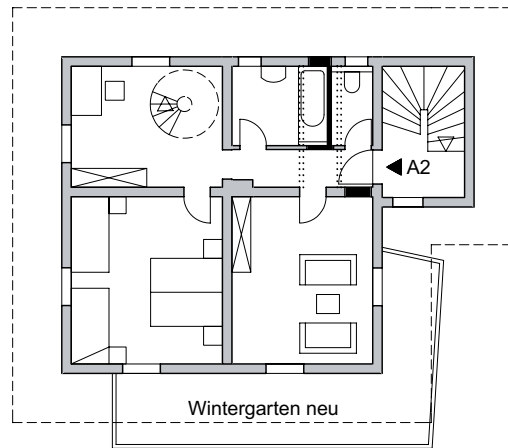


Dachgeschoss 1 : 200
1 Maisonette mit 2 Zimmern
und 1 Arbeitszimmer im DG



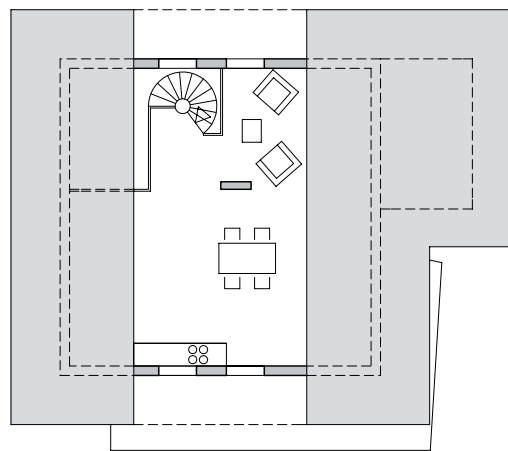
VARIANTE

Obergeschoss 1 : 200
1 Maisonette mit 2 Zimmern



VARIANTE

Dachgeschoss 1 : 200
1 Maisonette mit 1 Zimmer
ohne Dachanhebung



Konstruktion *ausgeführt*

Aussenwände
Vollwärmeschutz
Wintergarten in Stahl mit separierter Statik und Sonnenschutz

Dach
Dachanhebung Warmdach, neue Dämmung und Blecheindeckung

Fenster
Fenster austausch durch 3-fach Isolierverglasung in Holz

Innenausbau
durchgehend neuer Ausbau mit Leichtbauwänden, neuer Bodenbelag und Sanitärzellen

Haustechnik *ausgeführt*

Heizung
Fernwärmeanschluss

Lüftung
natürliche Lüftung

erneuerbare Energien
Solarzellen auf Neudach mit Pufferspeicher für Warmwasser und Heizung in Übergangsjahreszeiten

Investition *nur geplante Kosten*

Vorbereitung	12000.-
Umgebungsarbeiten	25000.-
Gebäude	124500.-
Energietechnik	5000.-
Baunebenkosten	15000.-
Total	181500.-

Das Total versteht sich inklusive aller Gebühren, Abgaben, Vorfinanzierung und Honorare!

Anhang 2
Bogen Bestandsaufnahme

Erstaufnahme HAUS

Planung/Ausführung:

Ausgangssituation:

Ausbauwunsch:

Aufnahme Gebäude:

Wände:

Fenster:

Kellerfundament:

Kellerdecke:

Decke über EG:

Decke über OG:

Dach:

Haustechnik, Energie

Sonstiges:

Datum: _____

Anhang 3
differenzierte Kostendarstellung
(Beispiele: HausTaube/Czech)

Haus Taube Übersicht

	Variante 1 Aufstockung + Außendämmung	Variante 2 DG-Ausbau ohne Aufstockung	Variante 3 Fenster austausch, Außendämmung
Vorbereitung	3.765,00	3.765,00	3.265,00
Außenanlagen	3.950,00	3.950,00	2.150,00
Sanierung DG	62.672,00	39.348,00	13.470,40
Sanierung OG	17.720,80	17.720,80	17.160,80
Sanierung EG + KG	26.263,60	26.263,60	19.543,60
Haustechnik	5.350,00	5.350,00	0,00
Baunebenkosten inkl. Res.	25.000,00	15.000,00	2.000,00
Gesamt netto	144.721,40	111.397,40	57.589,80
Gesamt brutto	173.665,68	133.676,88	69.107,76
Wintergarten netto	26.222,50	26.222,50	
Wintergaretn brutto	31.467,00	31.467,00	
Gesamt netto	170.943,90	137.619,90	57.589,80
Gesamt brutto	205.132,68	165.143,88	69.107,76

gemäß Planung 26. 2. 2007, Aufstockung Dachgeschoss 2 Zimmer, Austausch der Kastenfenster gegen Isolierglasfenster, Schwerkraftrohre im DG stilllegen, 4 neue Steigstränge (Heizung), Dämmung durchgehend außen, Dachstuhl in Massivbauweise in Ziegel, Ausbau DG mit neuen Bodenaufbauten und Bad, 1 Stahlwendeltreppe mit Dachgeschoßdecken-Durchbruch.	gemäß Planung 26. 2. 2007, Dachgeschoss-Ausbau 1 Zimmer, Austausch der Kastenfenster gegen Isolierglasfenster, Schwerkraftrohre im DG stilllegen, 4 neue Steigstränge (Heizung), Dämmung durchgehend außen, Ausbau DG mit neuen Bodenaufbauten, 1 Stahlwendeltreppe mit Dachgeschoßdecken-Durchbruch.	gemäß Planung 26. 2. 2007, Austausch der Kastenfenster gegen Isolierglasfenster, Dämmung durchgehend außen. Estrichdämmung bleibt und wird ergänzt
Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%	Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%	Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h		55 €/h	1.375,00 €		
Vermessung	1,00	Pa		720 €	720,00 €		
Bodengutachten		Pa		500 €	€		
Spezialgutachten		Pa		750 €	€		
Durchbruch Eingang	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Beratung Energie	8,00	h		65 €/h	520,00 €		
Entscheidungsberatung	6,00	h		65 €/h	390,00 €		
Anlagaberatung	4,00	h		65 €/h	260,00 €		
					3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa		1000 €	1.000,00 €		
Kanal	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Wasser	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Elektrizität	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Carport		Pa		5.000 €	€		
Wege	23,00	m²		50 €/m²	1.150,00 €		
Vorplatz		m²		70 €/m²	€		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		300 €	300,00 €		
Statik		Pa		€	€		
					3.950,00 €		
Sanierung, Aufstockung DG							
Aufmauerung	1,00	pa		5.000 €/m²	5.000,00 €		
Dachdeckung neu inkl. Lattung	144,00	m²		45 €/m²	6.480,00 €		
Dämmung mit Aufbau und Unterdach	144,00	m²		40 €/m²	5.760,00 €		
Dachrandabschluss	1,00	Pa		4.000	4.000,00 €		
Dämmung Estrich	63,00	m²		15 €/m²	945,00 €		
Wärmedämmung DG Fassade Aussen	135,00	m²		85 €/m²	11.475,00 €		
Isolierfenster neu	8,00	m²		400 €/m²	3.200,00 €		
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa		3.000 €	3.000,00 €		
Bad	1,00	Pa		2.500 €	2.500,00 €		
Türen neu	3,00	Pa		600 €	1.800,00 €		
Wendeltreppe Stahl + Dachbodendurchbruch	1,00	Pa		4.000 €	6.000,00 €		
Austausch Bodenaufbauten	63,00	m²		50 €/m²	3.150,00 €		
Fußböden	56,50	m²		35 €/m²	1.977,50 €		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		5.000 €	5.000,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		6635 €	6.634,50 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					62.672,00 €	47,00 m²	1.333,45 €/m²
Sanierung OG							
Wärmedämmung OG Fassade Aussen	96,50	m²		85 €/m²	8.202,50 €		
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	6,70	m²		500 €/m²	3.350,00 €		
Tausch Balkontüren	6,00	m²		350 €/m²	2.100,00 €		
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Unterfangungen und Ergänzungen Wände		Pa		2.500 €	€		
Küchen		Pa		4.000 €	€		
Bäder		Pa		2.500 €	€		
Türen neu		Pa		600 €	€		
Austausch Bodenaufbauten		m²		50 €/m²	€		
Fußböden		m²		35 €/m²	€		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		1818 €	1.818,30 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					17.720,80 €	53,76 m²	329,63 €/m²
Sanierung EG + KG							
Wärmedämmung EG + KG Fassade Aussen	208,00	m²		60 €/m²	12.480,00 €		
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	8,60	m²		500 €/m²	4.300,00 €		
Tausch einfache Fenster		m²		350 €/m²	€		
Abbrucharbeiten zw. Kü + Wz	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Innenausbau	1,00	Pa		1.500 €	1.500,00 €		
Austausch Bodenaufbauten		m²		50 €/m²	0,00 €		
Fußböden		m²		35 €/m²	0,00 €		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		2.500 €	2.500,00 €		
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²		55 €/m²	0,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		2.734 €	2.733,60 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					26.263,60 €	55,50 m²	473,22 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA		2.000 €	2.000,00 €		
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA		2.000 €	2.000,00 €		
4 neue Steigstränge (Heizung)	1,00	PA		600 €	600,00 €		
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²		PA		4.000 €	€		
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					5.350,00 €		
Gesamtbaukosten					119.721,40 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA		5.000,00 €	5.000,00 €		
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve					20.000,00 €		
					25.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					144.721,40 €		
20% Mwst.					28.944,28 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					173.665,68 €		

Genauigkeit +/- 10%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h		55 €/h	1.375,00 €		
Vermessung	1,00	Pa		720 €	720,00 €		
Bodengutachten		Pa		500 €	€		
Spezialgutachten		Pa		750 €	€		
Durchbruch Eingang	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Beratung Energie	8,00	h		65 €/h	520,00 €		
Entscheidungsberatung	6,00	h		65 €/h	390,00 €		
Anlagaberatung	4,00	h		65 €/h	260,00 €		
					3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa		1000 €	1.000,00 €		
Kanal	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Wasser	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Elektrizität	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Carport		Pa		5.000 €	€		
Wege	23,00	m²		50 €/m²	1.150,00 €		
Vorplatz		m²		70 €/m²	€		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		300 €	300,00 €		
Statik		Pa		€	€		
					3.950,00 €		
Sanierung DG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung	144,00	m²		45 €/m²	6.480,00 €		
Dämmung Aufbau und Unterdach	144,00	m²		40 €/m²	5.760,00 €		
Dachrandabschluss	1,00	Pa		4.000 €	4.000,00 €		
Dämmung Estrich	63,00	m²		15 €/m²	945,00 €		
Wärmedämmung DG Fassade Aussen	46,50	m²		85 €/m²	3.952,50 €		
Isolierfenster neu	8,00	m²		400 €/m²	3.200,00 €		
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Bad		Pa		2.500 €	€		
Türen neu		Pa		600 €	€		
Wendeltreppe Stahl + Dachbodendurchbruch	1,00	Pa		6.000 €	6.000,00 €		
Austausch Bodenaufbauten	25,00	m²		50 €/m²	1.250,00 €		
Fußböden	25,00	m²		35 €/m²	875,00 €		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		4136 €	4.135,50 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					39.348,00 €	25,00 m²	1.573,92 €/m²
Sanierung OG							
Wärmedämmung OG Fassade Aussen	96,50	m²		85 €/m²	8.202,50 €		
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	6,70	m²		500 €/m²	3.350,00 €		
Tausch Balkontüren	6,00	m²		350 €/m²	2.100,00 €		
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Unterfangungen und Ergänzungen Wände		Pa		2.500 €	€		
Küchen		Pa		4.000 €	€		
Bäder		Pa		2.500 €	€		
Türen neu		Pa		600 €	€		
Austausch Bodenaufbauten		m²		50 €/m²	€		
Fußböden		m²		35 €/m²	€		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		500 €	500,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		1818 €	1.818,30 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					17.720,80 €	53,76 m²	329,63 €/m²
Sanierung EG + KG							
Wärmedämmung EG + KG Fassade Aussen	208,00	m²		60 €/m²	12.480,00 €		
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	8,60	m²		500 €/m²	4.300,00 €		
Tausch einfache Fenster		m²		350 €/m²	€		
Abbrucharbeiten zw. Kü + Wz	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa		1.000 €	1.000,00 €		
Innenausbau	1,00	Pa		1.500 €	1.500,00 €		
Austausch Bodenaufbauten		m²		50 €/m²	0,00 €		
Fußböden		m²		35 €/m²	0,00 €		
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa		2.500 €	2.500,00 €		
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²		20 €/m²	0,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa		2.734 €	2.733,60 €		
Statik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					26.263,60 €	55,00 m²	477,52 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA		2.000 €	2.000,00 €		
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA		2.000 €	2.000,00 €		
4 neue Steigstränge (Heizung)	1,00	PA		600 €	600,00 €		
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²		PA		4.000 €	€		
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa		750 €	750,00 €		
					5.350,00 €		
Gesamtbaukosten					96.397,40 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA		€	€		
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve					15.000,00 €		
					15.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					111.397,40 €		
20% Mwst.					22.279,48 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					133.676,88 €		
						Genauigkeit +/- 10%	

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	€			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.265,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	€	0,00 €			
Wasser	1,00	Pa	€	0,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	€	0,00 €			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege	23,00	m²	50 €/m²	1.150,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²	€	2.150,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	€	0,00 €			
Statik		Pa	€	€	2.150,00 €		
Sanierung DG							
Dachdeckung neu inkl. Lattung		m²	45 €/m²	€			
Dämmung auf Sparren		m²	20 €/m²	€			
Dämmung Estrich	47,00	m²	15 €/m²	705,00 €			
Wärmedämmung DG Fassade Aussen	46,50	m²	85 €/m²	3.952,50 €			
Isolierfenster neu	8,00	m²	400 €/m²	3.200,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Bad		Pa	2.500 €	€			
Türen neu		Pa	600 €	€			
Wendeltreppe Stahl + Dachbodendurchbruch		Pa	0 €	€			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	€			
Fußböden		m²	35 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €	11.357,50 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	1363 €	1.362,90 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	13.470,40 €	47,00 m²	286,60 €/m²
Sanierung OG							
Wärmedämmung OG Fassade Aussen	96,50	m²	85 €/m²	8.202,50 €			
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	6,70	m²	500 €/m²	3.350,00 €			
Tausch Balkontüren	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände		Pa	2.500 €	€			
Küchen		Pa	4.000 €	€			
Bäder		Pa	2.500 €	€			
Türen neu		Pa	600 €	€			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	€			
Fußböden		m²	35 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten		Pa	2.500 €	€	14.652,50 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	1758 €	1.758,30 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	17.160,80 €	53,76 m²	319,21 €/m²
Sanierung EG + KG							
Wärmedämmung EG + KG Fassade Aussen	208,00	m²	60 €/m²	12.480,00 €			
Tausch Innenflügel bei Kastenfenster	8,60	m²	500 €/m²	4.300,00 €			
Tausch einfache Fenster		m²	350 €/m²	€			
Abbrucharbeiten zw. Kü + Wz		Pa	1.000 €	€			
Unterfangungen und Ergänzungen		Pa	1.000 €	€			
Innenausbau		Pa	1.500 €	€			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	0,00 €			
Fußböden		m²	35 €/m²	0,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten		Pa	2.500 €	€			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	20 €/m²	0,00 €	16.780,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	2.014 €	2.013,60 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	19.543,60 €	55,00 m²	355,34 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro		PA	2.000 €	€			
Adaptierung Heizsystem		PA	2.000 €	€			
4 neue Steigstränge (Heizung)		PA	600 €	€			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²		PA	4.000 €	€			
Honorare							
Haustechnik		Pa	750 €	€	0,00 €		
Gesamtbaukosten					55.589,80 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA	€	€			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				2.000,00 €	2.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					57.589,80 €		
20% Mwst.					11.517,96 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					69.107,76 €		

Genauigkeit +/- 10%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Bauaufnahmen	6,00	h	55 €/h	330,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Abbruch externe Objekte		Pa	750 €	€			
Beratung Energie	0,00	h	65 €/h	0,00 €			
Entscheidungsberatung	0,00	h	65 €/h	0,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	1.310,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal		Pa	500 €	€			
Wasser		Pa	500 €	€			
Elektrizität		Pa	500 €	€			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege		m²	50 €/m²	€			
Vorplatz	10,00	m²	70 €/m²	700,00 €	1.700,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	0,00 €	300,00 €		
Wintergarten in Stahl/Var. Holz							
Pfosten/Riegel horizontal	25,00	m²	330 €/m²	8.250,00 €			
Pfosten/Riegel vertikal	4,60	m²	400 €/m²	1.840,00 €			
Sonnenschutz horizontal	25,00	m²	130 €/m²	3.250,00 €			
Sonnenschutz vertikal	4,60	m²	130 €/m²	598,00 €			
Fundierung/Abtalschierung/Boden	1,00	Pa	1.700 €	1.700,00 €			
Fußboden z. B. Klinker	10,70	m²	35 €/m²	374,50 €	16.012,50	10,71 m²	1.495,10 €/m²
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	2500 €	2.500,00 €			
Statik	1,00	Pa	400 €	400,00 €	2.900,00 €		
Gesamtbaukosten					22.222,50 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung		PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				4.000,00 €	4.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					26.222,50 €		
20% Mwst.					5.244,50 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					31.467,00 €		Genauigkeit +/- 10%

Haus Czech Übersicht

	Max. OG Aussend.	Max OG Innend.	Ausb.Hülle OG Innend.	Ausb. Hülle OG Innend. Min.	Ausbau Min.
Vorbereitung	3.765,00	3.765,00	3.765,00	3.765,00	3.765,00
Außenanlagen	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
Stiege außen neu	4.250,00	4.250,00	4.250,00	0,00	0,00
Sanierung OG	66.906,16	76.524,72	34.686,00	11.782,00	3.668,72
Sanierung EG	46.446,00	46.446,00	46.446,00	46.446,00	18.222,00
Haustechnik	20.750,00	20.750,00	20.750,00	20.750,00	14.750,00
Baunebenkosten inkl. Res.	25.000,00	25.000,00	15.000,00	2.000,00	2.000,00
Gesamt netto	170.417,16	180.035,72	128.197,00	88.043,00	45.705,72
Gesamt brutto	204.500,59	216.042,86	153.836,40	105.651,60	54.846,86
Wintergarten netto	59.161,60	59.161,60	59.161,60		
Wintergaretn brutto	70.993,92	70.993,92	70.993,92		
Gesamt netto	229.578,76	239.197,32	187.358,60	88.043,00	45.705,72
Gesamt brutto	275.494,51	287.036,78	224.830,32	105.651,60	54.846,86

gemäß Planung 31. 1. 2007, Ausbau Obergeschoss 2 Wohnungen, Austausch alle Innenflügel bei Kastenfenster, Ersatz Heizung, Dämmung durchgehend außen, Dacheindeckung, Aufdopplung Dämmung DG, Ausbau DG mit Bodenaufbauten und Sanitär wie Küche	gemäß Planung 31. 1. 2007, Ausbau Obergeschoss 2 Wohnungen, Austausch alle Innenflügel bei Kastenfenster, Ersatz Heizung, Dämmung EG außen, OG Dämmung Aufdopplung Estrich, Dacheindeckung, Aufdopplung Dämmung DG, Ausbau DG mit Bodenaufbauten und Sanitär wie Küche	gemäß Planung 31. 1. 2007, Ausbau Obergeschoss 2 Wohnungen, Austausch alle Innenflügel bei Kastenfenster, Ersatz Heizung, Dämmung EG außen, OG Dämmung Aufdopplung Estrich, Aufdopplung Dämmung DG, Ausbau DG Sanitär und Küchen	Austausch alle Innenflügel bei Kastenfenster, Ersatz Heizung, Dämmung EG außen, OG Dämmung Aufdopplung Estrich, Aufdopplung Dämmung DG, ohne WiGa	Austausch alle Innenflügel bei Kastenfenster, Ersatz Heizung, Ohne WiGa
Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%	Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%	Förderung umfassende Sanierung, 20 Jahre Laufzeit, Verzinsung 2%	Förderung andere Sanierungsmaßnahmen, 10 Jahre Laufzeit, Verzinsung 1,5%	Förderung andere Sanierungsmaßnahmen, 10 Jahre Laufzeit, Verzinsung 1,5%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Wasser	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege	10,00	m²	50 €/m²	500,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²	€	3.000,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	€	3.300,00 €		
Stiege aussen neu							
Stiege in Stahl offen	1,00	Pa	3000 €	3.000,00 €			
Aussentüre inkl. Anschlüsse	1,00	Pa	750 €	750,00 €	3.750,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik	1,00	Pa	200 €	200,00 €	4.250,00 €		
Sanierung OG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung	252,00	m²	45 €/m²	11.340,00 €			
Dämmung zwischen Sparren	60,00	m²	20 €/m²	1.200,00 €			
Dämmung Estrich	70,00	m²	15 €/m²	1.050,00 €			
Wärmedämmung OG Bestand Aussen	216,80	m²	85 €/m²	18.428,00 €			
Tausch Kastenfenster	6,00	m²	500 €/m²	3.000,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Küchen	1,00	Pa	4.000 €	4.000,00 €			
Bäder	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Türen neu	3,00	Pa	600 €	1.800,00 €			
Austausch Bodenaufbauten	90,00	m²	50 €/m²	4.500,00 €			
Fußböden	90,00	m²	35 €/m²	3.150,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €	59.068,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	7088 €	7.088,16 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	66.906,16 €	90,00 m²	743,40 €/m²
Sanierung EG							
Wärmedämmung EG Bestand WDVS aussen	420,00	m²	60 €/m²	25.200,00 €			
Tausch Kastenfenster	15,00	m²	500 €/m²	7.500,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Innenausbau	1,00	Pa	1.500 €	1.500,00 €			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	0,00 €			
Fußböden		m²	35 €/m²	0,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	55 €/m²	0,00 €	40.800,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	4.896 €	4.896,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	46.446,00 €	73,30 m²	633,64 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA	2.000 €	2.000,00 €			
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA	2.000 €	2.000,00 €			
Heizung neu z. B. Pellets	1,00	PA	12.000 €	12.000,00 €			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²	1,00	PA	4.000 €	4.000,00 €			
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	20.750,00 €		
Gesamtbaukosten					145.417,16 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA	5.000,00 €	5.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				20.000,00 €	25.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					170.417,16 €		
20% Mwst.					34.083,43 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					204.500,59 €		

Genauigkeit +/- 10%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Wasser	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege	10,00	m²	50 €/m²	500,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²	€	3.000,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	€	3.300,00 €		
Stiege aussen neu							
Stiege in Stahl offen	1,00	Pa	3000 €	3.000,00 €			
Aussentüre inkl. Anschlüsse	1,00	Pa	750 €	750,00 €	3.750,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik	1,00	Pa	200 €	200,00 €	4.250,00 €		
Sanierung OG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung	252,00	m²	45 €/m²	11.340,00 €			
Dämmung zwischen Sparren	60,00	m²	20 €/m²	1.200,00 €			
Dämmung Estrich	70,00	m²	15 €/m²	1.050,00 €			
Wärmedämmung Innen inkl. Verkleidung und Erg.	216,80	m²	120 €/m²	26.016,00 €			
Tausch Kastenfenster	6,00	m²	500 €/m²	3.000,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	2.000 €	2.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Küchen	1,00	Pa	4.000 €	4.000,00 €			
Bäder	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Türen neu	3,00	Pa	600 €	1.800,00 €			
Austausch Bodenaufbauten	90,00	m²	50 €/m²	4.500,00 €			
Fußböden	90,00	m²	35 €/m²	3.150,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €	67.656,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	8.119 €	8.118,72 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	76.524,72 €	90,00 m²	850,27 €/m²
Sanierung EG							
Wärmedämmung EG Bestand WDVS aussen	420,00	m²	60 €/m²	25.200,00 €			
Tausch Kastenfenster	15,00	m²	500 €/m²	7.500,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa	1.000 €	1.000,00 €			
Innenausbau	1,00	Pa	1.500 €	1.500,00 €			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	0,00 €			
Fußböden		m²	35 €/m²	0,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	55 €/m²	0,00 €	40.800,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	4.896 €	4.896,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	46.446,00 €	73,30 m²	633,64 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA	2.000 €	2.000,00 €			
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA	2.000 €	2.000,00 €			
Heizung neu z. B. Pellets	1,00	PA	12.000 €	12.000,00 €			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²	1,00	PA	4.000 €	4.000,00 €			
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	20.750,00 €		
Gesamtbaukosten					155.035,72 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA	5.000,00 €	5.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				20.000,00 €	25.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					180.035,72 €		
20% Mwst.					36.007,14 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					216.042,86 €		
						Genauigkeit +/- 10%	

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Wasser	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege	10,00	m²	50 €/m²	500,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²	€	3.000,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	€	3.300,00 €		
Stiege aussen neu							
Stiege in Stahl offen	1,00	Pa	3000 €	3.000,00 €			
Aussentüre inkl. Anschlüsse	1,00	Pa	750 €	750,00 €	3.750,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik	1,00	Pa	200 €	200,00 €	4.250,00 €		
Sanierung OG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung		m²	45 €/m²	€			
Dämmung zwischen Sparren	60,00	m²	20 €/m²	1.200,00 €			
Dämmung Estrich	70,00	m²	15 €/m²	1.050,00 €			
Wärmedämmung Innen inkl. Verkleidung und Erg.		m²	120 €/m²	€			
Tausch Kastenfenster	6,00	m²	500 €/m²	3.000,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	2.000 €	2.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Küchen	1,00	Pa	4.000 €	4.000,00 €			
Bäder	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €			
Türen neu	3,00	Pa	600 €	1.800,00 €			
Austausch Bodenaufbauten	90,00	m²	50 €/m²	4.500,00 €			
Fußböden	90,00	m²	35 €/m²	3.150,00 €			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €	30.300,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	3636 €	3.636,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	34.686,00 €	90,00 m²	385,40 €/m²
Sanierung EG							
Wärmedämmung EG Bestand WDVS aussen	420,00	m²	60,00 €/m²	25.200,00 €			
Tausch Kastenfenster	15,00	m²	500,00 €/m²	7.500,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350,00 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Innenausbau	1,00	Pa	1.500,00 €	1.500,00 €			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50,00 €/m²	€			
Fußböden		m²	35,00 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500,00 €	2.500,00 €			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	55,00 €/m²	€	40.800,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	4896 €	4.896,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	46.446,00 €	73,30 m²	633,64 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Heizung neu z. B. Pellets	1,00	PA	12.000,00 €	12.000,00 €			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²	1,00	PA	4.000,00 €	4.000,00 €			
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	20.750,00 €		
Gesamtbaukosten					113.197,00 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA	5.000,00 €	5.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				10.000,00 €	15.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					128.197,00 €		
20% Mwst.					25.639,40 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					153.836,40 €		
						Genauigkeit +/- 10%	

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €				
Spezialgutachten		Pa	750 €				
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Wasser	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Carport		Pa	5.000 €				
Wege	10,00	m²	50 €/m²	500,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²		3.000,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	€	3.300,00 €		
Stiege aussen neu							
Stiege in Stahl offen		Pa	€	€			
Aussentüre inkl. Anschlüsse		Pa	€	€	0,00		
Honorare							
Architekt		Pa	€	€			
Statik		Pa	€	€	0,00 €		
Sanierung OG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung		m²	45 €/m²	€			
Dämmung zwischen Sparren	60,00	m²	20 €/m²	1.200,00 €			
Dämmung Estrich	70,00	m²	15 €/m²	1.050,00 €			
Wärmedämmung Innen inkl. Verkleidung und Erg.		m²	120 €/m²	€			
Tausch Kastenfenster	6,00	m²	500 €/m²	3.000,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten		Pa	2.000 €	€			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände		Pa	2.500 €	€			
Küchen		Pa	4.000 €	€			
Bäder		Pa	2.500 €	€			
Türen neu		Pa	600 €	€			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	€			
Fußböden		m²	35 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500 €	2.500,00 €	9.850,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	1182 €	1.182,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	11.782,00 €	90,00 m²	130,91 €/m²
Sanierung EG							
Wärmedämmung EG Bestand WDVS aussen	420,00	m²	60,00 €/m²	25.200,00 €			
Tausch Kastenfenster	15,00	m²	500,00 €/m²	7.500,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350,00 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Innenausbau	1,00	Pa	1.500,00 €	1.500,00 €			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50,00 €/m²	€			
Fußböden		m²	35,00 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500,00 €	2.500,00 €			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	55,00 €/m²	€	40.800,00 €		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	4896 €	4.896,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	46.446,00 €	73,30 m²	633,64 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Heizung neu z. B. Pellets	1,00	PA	12.000,00 €	12.000,00 €			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²	1,00	PA	4.000,00 €	4.000,00 €			
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	20.750,00 €		
Gesamtbaukosten					86.043,00 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung	1,00	PA	4.000,00 €	4.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				10.000,00 €	14.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					100.043,00 €		
20% Mwst.					20.008,60 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					120.051,60 €		
						Genauigkeit +/- 10%	

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Baufnahmen	25,00	h	55 €/h	1.375,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €				
Spezialgutachten		Pa	750 €				
Durchbruch Eingang	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Beratung Energie	8,00	h	65 €/h	520,00 €			
Entscheidungsberatung	6,00	h	65 €/h	390,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	3.765,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Wasser	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Elektrizität	1,00	Pa	500 €	500,00 €			
Carport		Pa	5.000 €				
Wege	10,00	m²	50 €/m²	500,00 €			
Vorplatz		m²	70 €/m²		3.000,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	€	3.300,00 €		
Stiege aussen neu							
Stiege in Stahl offen		Pa	€	€			
Aussentüre inkl. Anschlüsse		Pa	€	€			
Honorare							
Architekt		Pa	€	€			
Statik		Pa	€	€	0,00 €		
Sanierung OG							
Dachdeckung neu Biberschwanz inkl. Lattung		m²	45 €/m²	€			
Dämmung zwischen Sparren		m²	20 €/m²	€			
Dämmung Estrich		m²	15 €/m²	€			
Wärmedämmung Innen inkl. Verkleidung und Erg.		m²	120 €/m²	€			
Tausch Kastenfenster	6,00	m²	500 €/m²	506,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten		Pa	2.000 €	€			
Unterfangungen und Ergänzungen Wände		Pa	2.500 €	€			
Küchen		Pa	4.000 €	€			
Bäder		Pa	2.500 €	€			
Türen neu		Pa	600 €	€			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50 €/m²	€			
Fußböden		m²	35 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten		Pa	2.500 €	€	2.606,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	313 €	312,72 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	3.668,72 €	90,00 m²	40,76 €/m²
Sanierung EG							
Wärmedämmung EG Bestand WDVS aussen		m²	60,00 €/m²	€			
Tausch Kastenfenster	15,00	m²	500,00 €/m²	7.500,00 €			
Tausch einfache Fenster	6,00	m²	350,00 €/m²	2.100,00 €			
div. Abbrucharbeiten	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Unterfangungen und Ergänzungen	1,00	Pa	1.000,00 €	1.000,00 €			
Innenausbau	1,00	Pa	1.500,00 €	1.500,00 €			
Austausch Bodenaufbauten		m²	50,00 €/m²	€			
Fußböden		m²	35,00 €/m²	€			
Maler- u. Spachtelarbeiten	1,00	Pa	2.500,00 €	2.500,00 €			
Dämmung Kellerdecke Untersicht		m²	55,00 €/m²	€	15.600,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	1872 €	1.872,00 €			
Statik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	18.222,00 €	73,30 m²	248,59 €/m²
Haustechnik							
Adaptierungen Elektro	1,00	PA	2.000,00 €	€			
Adaptierung Heizsystem	1,00	PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Heizung neu z. B. Pellets	1,00	PA	12.000,00 €	12.000,00 €			
Solaranlage Warmwasser ca. 10m²	1,00	PA	4.000,00 €	€			
Honorare							
Haustechnik	1,00	Pa	750 €	750,00 €	14.750,00 €		
Gesamtbaukosten					43.705,72 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung							
Energieausweis	1,00	PA	€	€			
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				2.000,00 €	2.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					45.705,72 €		
20% Mwst.					9.141,14 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					54.846,86 €		

Genauigkeit +/- 10%

	Menge	Einh.	EP	PP	Zw.summe	NNF	€/m² NNF
Vorbereitungsarbeiten							
Bauaufnahmen	6,00	h	55 €/h	330,00 €			
Vermessung	1,00	Pa	720 €	720,00 €			
Bodengutachten		Pa	500 €	€			
Spezialgutachten		Pa	750 €	€			
Abbruch externe Objekte		Pa	750 €	€			
Beratung Energie	0,00	h	65 €/h	0,00 €			
Entscheidungsberatung	0,00	h	65 €/h	0,00 €			
Anlagaberatung	4,00	h	65 €/h	260,00 €	1.310,00 €		
Aussenanlagen							
Gelände anpassen	1,00	Pa	1000 €	1.000,00 €			
Kanal		Pa	500 €	€			
Wasser		Pa	500 €	€			
Elektrizität		Pa	500 €	€			
Carport		Pa	5.000 €	€			
Wege		m²	50 €/m²	€			
Vorplatz	15,00	m²	70 €/m²	1.050,00 €	2.050,00		
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	300 €	300,00 €			
Statik		Pa	€	0,00 €	300,00 €		
Wintergarten in Stahl/Var. Holz							
Pfosten/Riegel horizontal	56,76	m²	330 €/m²	18.730,80 €			
Pfosten/Riegel vertikal	36,80	m²	400 €/m²	14.720,00 €			
Sonnenschutz horizontal	56,76	m²	130 €/m²	7.378,80 €			
Sonnenschutz vertikal	36,80	m²	130 €/m²	4.784,00 €			
Fundierung/Abtalschierung/Boden	1,00	Pa	1.700 €	1.700,00 €			
Fußboden z. B. Klinker	36,80	m²	35 €/m²	1.288,00 €	48.601,60	36,80 m²	1.320,70 €/m²
Honorare							
Architekt	1,00	Pa	2500 €	2.500,00 €			
Statik	1,00	Pa	400 €	400,00 €	2.900,00 €		
Gesamtbaukosten					55.161,60 €		
Baunebenkosten							
Gebühren							
Kanal							
Wasser							
Fernwärme							
Baubewilligung		PA	2.000,00 €	2.000,00 €			
Energieausweis							
Vorfinanzierung							
Delogierung							
Baustellenversicherung							
Reserve				4.000,00 €	4.000,00 €		
Gesamtsumme excl. Mwst.					59.161,60 €		
20% Mwst.					11.832,32 €		
Gesamtsumme incl. Mwst.					70.993,92 €		Genauigkeit +/- 10%

Anhang 4
Beilagen Förderung Land Salzburg:
Bauernhäuser und Austragswohnungen
Umfassende Sanierung
Andere Sanierungsmassnahmen neu
„befristete Sonderaktion“
Zuschlagpunktemodell

Errichtung und umfassende Sanierung von Bauernhäusern

1. Persönliche Voraussetzungen

→ **begünstigte, natürliche Person:**
siehe Seite 4

→ **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft und Bewirtschafter des Gehöftes sein.**

Als Bauernhaus gilt ein Wohnhaus eines Gehöftes, das Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist und das zur Benützung durch den Bewirtschafter des Gehöftes bestimmt ist.

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

	Fördersätze		
	Generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
Errichtung	€ 1.000,-	€ 1.200,-	€ 1.400,-
Umfassende Sanierung	€ 1.150,-	€ 1.350,-	€ 1.550,-

Zuschlag für ökologische Maßnahmen:

Die Fördersätze erhöhen sich um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems.



siehe „Zuschlag für ökologische Maßnahmen“ und SIR-Infoblatt „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“

Umfassende Sanierung:

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen muss das Bauernhaus einen zeitgemäßen Standard aufweisen. Die Sanierung muss jedenfalls Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes in Verbindung mit mindestens zwei weiteren Sanierungsmaßnahmen gemäß § 41 Abs.1 S.WFG 1990 beinhalten. Ausnahmen aus Gründen des Denkmal- Altstadt- oder Ortsbildschutzes sind möglich.

3. Konditionen des Förderdarlehens

Höhe des Förderungsdarlehens
= Summe Fördersatz x förderbare Nutz-
fläche (mind. 110 m²)

G siehe „förderbare Nutzfläche“

Laufzeit: 20 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

Zinsen: 2 % (jährl. Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste

Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen, dabei ist der 12-Monats-Euribor abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

Annuität: 1. bis einschließlich 10. Jahr 5 %,
11. bis einschließlich 20. Jahr 7,5 %

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Es erfolgt keine einkommensbezogene Rückzahlung!

4. Auszahlung des Förderungsdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungsdarlehens:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens
- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige
- bei umfassender Sanierung die Vorlage der Endabrechnung

Maximal 50 % des Förderungsdarlehens können frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus

unter folgenden Voraussetzungen ausbezahlt werden:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens
- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer unterfertigte Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus

Der Rest des Förderungsdarlehens wird nach Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige ausbezahlt.

Umfassende Sanierung

1. Persönliche Voraussetzungen

Č **Hauseigentümer** oder

Č **Bauberechtigter**

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Fördersatz: € 500,-

**Zuschlag für Mehrkosten wegen
Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbilschutz
sowie ökologische Maßnahmen**

Bei nachgewiesenen Mehrkosten durch vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des

Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbilschutzes kann der Fördersatz um bis zu 50 % erhöht werden. Bei ökologischen Maßnahmen erhöht sich der Betrag um weitere € 15 je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche gemäß Zuschlagspunktesystem.



siehe „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“ und SIR-Info

3. Konditionen des Förderungsdarlehens

Höhe des Förderungsdarlehens
= Summe Fördersatz x förderbare Nutzfläche

Weist eine Wohnung mehr als 150 m² Wohnnutzfläche auf, wird die Förderung anteilmäßig auf 150 m² gekürzt.

Laufzeit: 20 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

Zinsen: 2 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen)

Annuität: 1. bis 10. Jahr 5 %,
11. bis 20. Jahr 7,5 %

Tilgung: Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

4. Auszahlung des Förderungsdarlehens

1. Besicherung des Förderungsdarlehens durch

- Ć grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechts im ersten Rang oder
- Ć die Verpfändung der Rücklage zu Gunsten des Landes Salzburg bei Objekten im Wohnungseigentum mit bestelltem Verwalter oder
- Ć die Vorlage einer Bankgarantie oder
- Ć die Übernahme der Bürgschaft durch eine Gemeinde

2. Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg

3. Vorlage der saldierten Rechnungen und Feststellung der endgültigen Sanierungskosten

4. bei Verpfändung der Rücklage zusätzlich

- Ć Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Verpfändung der Rücklage
- Ć Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit dem dem Verwalter der unwiderrufliche Auftrag erteilt wird, die für die Verzinsung und Tilgung des Förderungsdarlehens erforderlichen Beträge vorzuschreiben, einzuheben und notfalls von den Wohnungseigentümern einzuklagen
- Ć Erklärung des Verwalters über die rechtswirksame Betrauung mit der Verwaltung

Ist der Förderungswerber eine Gemeinde, kann von der Voraussetzung der Besicherung des Förderungsdarlehens (Z 1) abgesehen werden.

5. Weitere Voraussetzungen

- Ć Die Sanierung muss jedenfalls Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes (Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, ...) in Verbindung mit mindestens zwei weiteren Sanierungsmaßnahmen gemäß § 41 Abs 1 S.WFG 1990 beinhalten. Begründete Ausnahmen wegen Denkmal-, Ortsbildschutz oder Altstadterhaltung sind möglich.

- Ć Die Sanierungskosten dürfen 80 % der förderbaren Neubaukosten für Mietwohnungen nicht überschreiten.
- Ć Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat das Gebäude mindestens drei Wohnungen aufzuweisen.

Ć Die sanierten Gebäudeteile haben entsprechend den gegebenen baulichen Möglichkeiten einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbes. bei Strom- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung sowie Schall- und Wärmeschutz aufzuweisen.

Ć Das zu sanierende Haus muss mindestens 10 Jahre alt sein (gerechnet ab der Bauvollendungsanzeige). Bei Anschluss an

Fernwärme muss das Haus mindestens 5 Jahre alt sein. Keine Beschränkungen gibt es bei der Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen.

Ć Die Wohnungen müssen auf Förderungsdauer als Hauptwohnsitz verwendet werden.

6. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1

Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen

Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben (ausgenommen bei Besicherung durch Bankgarantie oder Verpfändung der Rücklage).

7. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet (<http://www.salzburg.gv.at>, weiterer Link „Bauen/Wohnen“) oder über das SIR bezogen werden.

Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgende SachbearbeiterInnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderungsansuchens und die laufende Förderungsbearbeitung zuständig:

Hr. Mag. Vilsecker
Fr. Höller

Zi. B 278
Zi. B 277

DW 3718
DW 3725

8. Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfe für Mieter ist nach den Bestimmungen der „Erweiterten Wohn-

beihilfe“ möglich (siehe dazu das SIR-Konkret zur Mietförderung).

Andere Sanierungsmaßnahmen

1. Persönliche Voraussetzungen

- | | |
|---|---|
| <p>Ć Eigentümer des Gebäudes oder</p> <p>Ć Bauberechtigter oder</p> <p>Ć Wohnungsinhaber
(Eigentümer, Miteigentümer, Wohnungs-</p> | <p>eigentümer, Mieter, sonstige Nutzungsberechtigte), soweit dieser eine natürliche Person ist, der die Wohnung selbst benützt, und es sich bei den Sanierungen um Maßnahmen innerhalb der Wohnung handelt.</p> |
|---|---|

2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Fördersätze und förderbare Maßnahmen

2.1 Wohnhäuser mit höchstens 2 Wohnungen und Bauernhäuser

- a) **Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes**, wenn ein Energieausweis gemäß § 17a Abs 2 des Baupolizeigesetzes 1997 vorgelegt und folgende U-Werte (W/m²K) nicht überschritten werden:
- | | |
|--|-----------|
| Kellerdecke 0,4 | € 1.000,- |
| Außenwand 0,35 | € 8.000,- |
| oberste Geschoßdecke/Dachschräge 0,2 | € 3.000,- |
- b) **Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren** bei Erreichung folgender U-Werte je Stück:
- | | |
|-------------------|---------|
| < 1,5 – 1,1 | € 400,- |
| < 1,1 – 0,8 | € 500,- |
| < 0,8 | € 600,- |
- c) **Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz** € 12.000,-
- d) **Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, wenn kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist:**
- | | |
|--|-----------|
| Ć mit Öl-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28) | € 6.500,- |
| Ć mit Gas-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28), Wärmepumpe (monovalent und bei Erfüllung der technischen Mindestanforderungen lt. Zuschlagspunktesystem) . . . | € 8.000,- |

- Ć mit Stückholzkessel mit Pufferspeicher (Mindestspeichervolumen 1.000 l oder normgemäßer Nachweis für die Dimensionierung) € 13.000,-
- Ć mit Biomasseheizung € 16.000,-
- e) Entfernung eines über zehn Jahre alten Zentralheizungskessels bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz € 7.500,-
- f) Austausch eines bestehenden Zentralheizungskessels und damit verbundene Kaminsanierung, wenn der Heizkessel älter als zehn Jahre ist und kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist:
 - Ć mit Öl-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28) € 2.500,-
 - Ć mit Gas-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28), Wärmepumpe (monovalent und bei Erfüllung der technischen Mindestanforderungen lt. Zuschlagspunktesystem) € 3.500,-
 - Ć mit Stückholzkessel mit Pufferspeicher (Mindestspeichervolumen 1.000 l oder normgemäßer Nachweis für die Dimensionierung) € 9.000,-
 - Ć mit Biomasseheizung € 13.500,-
- g) Errichtung einer Aktiv-Solaranlage zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung (Mindestausstattung: Pufferspeichervolumen 100 l/m² Kollektorfläche und/oder Boiler 75 l/m² Kollektorfläche bzw. Kombination aus beiden) € 9.000,-
- h) Einbau einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung je Wohnung € 2.500,-
- i) Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung je Wohnung € 7.500,-
- j) Erstmaliger Einbau eines Bades oder die Sanierung eines Bades einschließlich der Erneuerung der Wasserleitungen und der Verwendung von Wasserspartechnik je Wohnung € 5.000,-
- k) Dachsanierungen € 8.000,-
- l) Sonstige Sanierungsmaßnahmen (Elektroleitungen, sicherheitsbezogene Maßnahmen, Feuchtigkeitsschutz...) € 7.000,-

In Summe dürfen die förderbaren Sanierungskosten den Höchstbetrag von € 50.000 je Wohnhaus nicht überschreiten. Förderbare Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung (lit i) sind in diesen Höchstbetrag nicht einzurechnen.

2.2 Wohnungen in anderen Wohnbauten (mehr als 2 Wohnungen / Gebäude)

2.2.1 je Wohnung

a) **Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes**, wenn ein

Energieausweis gemäß § 17a Abs 2 des Baupolizeigesetzes 1997 vorgelegt und folgende U-Werte (W/m^2K) nicht überschritten werden:

Kellerdecke 0,4	€ 500,-
Außenwand 0,35	€ 4.000,-
oberste Geschoßdecke/Dachschräge 0,2	€ 1.000,-

b) **Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren** mit einer Größe bis 3 m² Mauerlichte bei Erreichung folgender U-Werte je Stück:

< 1,5 – 1,1	€ 400,-
< 1,1 – 0,8	€ 500,-
< 0,8	€ 600,-

mit einer Größe über 3 m² Mauerlichte für jeden weiteren angefangenen Quadratmeter

Mauerlichte zusätzlich zu den vorstehenden Beträgen je Stück € 100,-

c) **Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz**, Voraussetzung: dezentrale Warmwasserbereitung gemäß Anforderungen lt. Zuschlagspunktesystem € 7.000,-

d) **Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, wenn kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist**, Voraussetzung: dezentrale Warmwasserbereitung gemäß Anforderungen lt. Zuschlagspunktesystem:

Ć mit Öl-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28)	€ 4.700,-
Ć mit Gas-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28), Wärmepumpe (monovalent und bei Erfüllung der technischen Mindestanforderungen lt. Zuschlagspunktesystem)	€ 5.300,-
Ć mit Biomasseheizung	€ 7.000,-

e) **Entfernung eines über zehn Jahre alten Zentralheizungskessels bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz** € 2.500,-

f) **Austausch eines bestehenden Zentralheizungskessels und damit verbundene Kamin-sanierung**, wenn der Heizkessel älter als zehn Jahre ist und kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist:

Ć mit Öl-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28)	€ 1.200,-
Ć mit Gas-Brennwertgerät (LEK-Wert < 28), Wärmepumpe (monovalent und bei Erfüllung der technischen Mindestanforderungen lt. Zuschlagspunktesystem)	€ 1.800,-
Ć durch Biomasseheizung	€ 4.500,-

- g) **Errichtung einer Aktiv-Solaranlage zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung** (Mindestausstattung: Pufferspeichervolumen 100 l/m² Kollektorfläche und/oder Boiler 75 l/m² Kollektorfläche bzw. Kombination aus beiden) € 3.000,-
- h) **Einbau einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung** € 2.500,-
- i) **Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung** € 7.500,-
- j) **Erstmaliger Einbau eines Bades oder die Sanierung eines Bades einschließlich der Erneuerung der Wasserleitungen und der Verwendung von Wasserspartechnik** ... € 4.000,-
- k) **Dachsanierungen** € 7.300,-
- l) **Erstmaliger Einbau einer Etagenheizung** € 3.600,-
- m) **Sonstige Sanierungsmaßnahmen** (Elektroleitungen, sicherheitsbezogene Maßnahmen, Feuchtigkeitsschutz...) € 7.000,-

In Summe dürfen die förderbaren Sanierungskosten den Höchstbetrag von € 30.000 je Wohnung nicht überschreiten. Förderbare Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung (lit i) sind in diesen Höchstbetrag nicht einzurechnen.

2.2.2 Personenaufzug je Wohnhaus

- a) **Nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges** je Aufzugsanlage in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen € 38.000,-
zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß € 5.500,-
- b) **Umbau eines Personenaufzuges** je Aufzugsanlage in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen € 19.000,-
zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß € 1.700,-

2.3 Zuschlag für ökologische Maßnahmen sowie gleichzeitige Durchführung mehrerer Sanierungsmaßnahmen

Bei ökologischen Maßnahmen erhöhen sich die genannten Beträge um 2 % je Punkt gemäß Zuschlagspunktesystem.



siehe „Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen“ und SIR-Info

Bei gleichzeitiger Durchführung von zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen erhöhen sich die Fördersätze um weitere 5 % und bei mehr als zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen um 10 % (ausgenommen Errichtung oder Umbau von Personenaufzügen Punkt 2.2.2).

3. Konditionen des Förderungsdarlehens

Laufzeit: 10 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die Auszahlung folgt)

Zinsen: 1,5 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen)

Annuität: 10,77 %

Tilgung: Diese erfolgt monatlich in 120 gleich hohen Annuitätsraten jeweils zum Monatsletzten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

4. Auszahlung des Förderungsdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungsdarlehens

1. Besicherung des Förderungsdarlehens durch

- Ć grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechts im ersten Rang oder
- Ć die Verpfändung der Rücklage zu Gunsten des Landes Salzburg bei Objekten im Wohnungseigentum mit bestelltem Verwalter oder
- Ć die Vorlage einer Bankgarantie oder
- Ć die Übernahme der Bürgschaft durch eine Gemeinde

2. Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg

3. Vorlage der saldierten Rechnungen und Feststellung der endgültigen Sanierungskosten

4. bei Verpfändung der Rücklage zusätzlich

- Ć Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Verpfändung der Rücklage
- Ć Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft, mit dem dem Verwalter der unwiderrufliche Auftrag erteilt wird, die für die Verzinsung und Tilgung des Förderungsdarlehens erforderlichen Beträge vorzuschreiben, einzuheben und notfalls von den Wohnungseigentümern einzuklagen
- Ć Erklärung des Verwalters über die rechtswirksame Betrauung mit der Verwaltung

Ist der Förderungswerber eine Gemeinde, kann von der Voraussetzung der Besicherung des Förderungsdarlehens (Z 1) abgesehen werden.

5. Weitere Voraussetzungen

Ć **Kein Baubeginn vor Zusicherung**

- Ć Die förderbaren Sanierungskosten müssen mindestens € 2.100,- je Wohnung betragen (ausgenommen Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung von Wohnungen, Maßnahmen in Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohnungen, die das ganze Gebäude betreffen und Maßnahmen zur Errichtung oder Umbau von Personenaufzügen)
- Ć Das zu sanierende Haus muss mindestens 10 Jahre alt sein (gerechnet ab der Bauvollendungsanzeige); bei Anschluss an Fernwärme mindestens 5 Jahre. Keine Beschränkungen gibt es bei der Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen.
- Ć Die Wohnungen müssen auf Förderungsdauer als Hauptwohnsitz verwendet werden.
- Ć Weist eine Wohnung mehr als 150 m² Wohnnutzfläche auf, wird die Förderung

anteilmäßig auf 150 m² gekürzt (ausgenommen Bauernhäuser). Eine anteilige Kürzung erfolgt auch, wenn Teilflächen gewerblich genutzt werden.

- Ć Die Sanierungsmaßnahmen müssen durch hierzu befugte Unternehmen ausgeführt werden. Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind mittels saldierter Rechnungen und Bestätigungen befugter Unternehmen nachzuweisen. Es werden nur Rechnungen anerkannt, bei denen Material- und Arbeitsleistung vom selben Unternehmen stammen.
- Ć Werden beim erstmaligen Einbau oder dem Austausch eines bestehenden Heizkessels Einzelöfen bzw. Zentralheizungskessel mit dem Brennstoff Öl oder Gas verwendet, muss der LEK-Wert unter 28 liegen. Bei Verwendung von Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl Extra Leicht ist das Heizsystem mit Brennwerttechnik oder gleichwertiger Technik auszustatten.

6. Grundbücherliche Sicherstellung

Rang 1

Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen

Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben (ausgenommen bei Besicherung durch Bankgarantie oder Verpfändung der Rücklage).



F ü r u n s e r L a n d !

WOHNBAUFÖRDERUNG

Auflage Juni 2009

Land Salzburg
 Abteilung 10 - Wohnbauförderung
 Fanny-von-Lehnert-Straße 1
 Postfach 527, 5010 Salzburg

Informationsblatt

zur **Förderung anderer Sanierungsmaßnahmen von Wohnhäusern und Wohnungen** nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl Nr. 1/1991, sowie der hierzu erlassenen Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung, LGBl Nr. 135/1993, in der jeweils geltenden Fassung.

1. Förderungsgegenstand

Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen zur Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen (das sind Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten).

Die Bauvollendungsanzeige für das zu sanierende Objekt muss mindestens zehn Jahre zurück liegen.

Ausnahmen:

- bei Fernwärme fünf Jahre
- für Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen keine zeitliche Beschränkung

Achtung: Vor Zusicherung der Förderung darf mit der Ausführung der Sanierungsmaßnahmen nicht begonnen werden. Auf Antrag kann jedoch die Zustimmung zum vorzeitigen Sanierungsbeginn erteilt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung sämtliche Förderungsvoraussetzungen vorliegen. Daraus kann kein Anspruch auf Erteilung der Förderung abgeleitet werden.

Bei Wohnhäusern muss mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Eine allfällige Baubewilligung oder Bauanzeige für die geplanten Sanierungsmaßnahmen muss vorhanden sein.

Die Wohnung muss nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen während der Laufzeit des Förderungsdarlehens als Hauptwohnsitz verwendet werden. Wochenendhäuser, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Fremdenzimmer und gewerblich genutzte Flächen werden nicht gefördert.

Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen von hiezu befugten Unternehmen ausgeführt wurden und das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen sowohl die Materialkosten als auch die Arbeitsleistung verrechnet. **Materialrechnungen, die nicht von dem die Sanierung ausführenden Unternehmen ausgestellt sind, werden nicht anerkannt.** Auch Eigenleistungen werden nicht berücksichtigt. Vor Auszahlung des Förderungsdarlehens ist die der Förderung entsprechende Ausführung der Maßnahmen durch Vorlage saldierter Rechnungen (Originale und Erlagscheinabschnitte) der ausführenden Unternehmen nachzuweisen.

2. Wer wird gefördert?

Eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen können nachfolgende Personen beanspruchen:

- Eigentümer des Gebäudes
- Bauberechtigter
- Wohnungseigentümer, Miteigentümer, Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, wenn es sich bei den Sanierungen um Maßnahmen innerhalb der Wohnung handelt.

3. Art und Ausmaß der Förderung:

Die Förderung besteht in der Gewährung eines **rückzahlbaren, verzinslichen Förderungsdarlehens des Landes Salzburg.**

Höhe des Förderungsdarlehens

Die Höhe des Förderungsdarlehens richtet sich entsprechend den vorgelegten Endabrechnungen für die Sanierungsmaßnahmen nach den förderbaren Sanierungskosten.

Übersteigen die förderbaren Sanierungskosten (inkl. Zuschläge) die bei der Endabrechnung nachgewiesenen Kosten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen, wird ein Förderungsdarlehen in Höhe der nachgewiesenen Kosten gewährt.

Förderbare Sanierungskosten

je nach Sanierungsmaßnahme	Häuser mit max. 2 Wohnungen u. Bauernhäuser	Andere Gebäude je Wohnung
Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes. Voraussetzung ist die Vorlage eines Energieausweises und folgende U-Werte (W/m ² K) dürfen nicht überschritten werden: - oberste Geschoßdecke/Dachschräge (U-Wert: 0,2) - Außenwand (U-Wert: 0,35) - Kellerdecke (U-Wert: 0,4)	€ 4.000,-- € 14.000,-- € 3.000,--	€ 1.500,-- € 6.000,-- € 700,--
Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren bei Erreichung folgender U-Werte (W/m ² K) inkl. Rahmen je Stück: < 1,5 – 1,1 < 1,1 – 0,8 < 0,8 mit einer Größe über 3m ² Mauerlichte für jeden weiteren angefangenen Quadratmeter Mauerlichte zusätzlich je Stück	€ 500,-- € 600,-- € 700,--	€ 500,-- € 600,-- € 700,-- € 100,--
erstmaliger Einbau einer Zentralheizung bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz	€ 12.000,--	
erstmaliger Einbau einer Zentralheizung bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz bei Vorliegen einer dezentralen Warmwasserbereitung (gemäß Anlage B WFV)		€ 7.000,--
erstmaliger Einbau einer Etagenheizung, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird		€ 3.600,--
erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, wenn kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist: - mit Ölbrennwertgerät, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - mit Gas-Brennwertgerät wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - mit Wärmepumpe (monovalent, gemäß Anlage B WFV) - mit Stückholzkessel mit Pufferspeicher (Speichervolumen v. mind. 1000 l oder normgemäßer Nachweis für die Dimensionierung) - mit Biomasseheizung	€ 6.500,-- € 8.000,-- € 8.000,-- € 13.000,-- € 16.000,--	
Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, wenn kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist bei Vorliegen einer dezentralen Warmwasserbereitung (gemäß Anlage B WFV) - mit Ölbrennwertgerät, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - mit Gas-Brennwertgerät, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - mit Wärmepumpe (monovalent, gemäß Anlage B WFV), - mit Biomasseheizung		€ 4.700,-- € 5.300,-- € 5.300,-- € 7.000,--
Entfernung eines über 10 Jahre alten Zentralheizungskessels bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz	€ 7.500,--	€ 2.500,--
Austausch eines über 10 Jahre alten Zentralheizungskessels und damit verbundene Kaminsanierung, wenn kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist: - durch Ölbrennwertgerät, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - durch Gas-Brennwertgerät, wenn durch Vorlage eines Energieausweises der LEK-Wert von unter 28 nachgewiesen wird, - Wärmepumpe (monovalent, gemäß Anlage B) - durch Stückholzkessel mit Pufferspeicher (Speichervolumen v. mind. 1000 l oder normgemäßer Nachweis für die Dimensionierung) - durch Biomasseheizung	€ 2.500,-- € 3.500,-- € 3.500,-- € 9.000,-- € 13.500,--	€ 1.200,-- € 1.800,-- € 1.800,-- € 4.500,--
für die Errichtung einer Aktiv-Solaranlage zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung (Mindestausstattung: Puffervolumen 100 l/m ² Kollektorfläche und/oder Boiler 75 l/m ² Kollektorfläche bzw. Kombination aus beiden)	€ 9.000,--	€ 3.000,--
Einbau einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung je Wohnung	€ 2.500,--	€ 2.500,--
Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung je Wohnung	€ 7.500,--	€ 7.500,--
erstmaliger Einbau eines Bades oder Sanierung einschließlich Leitungserneuerung und Wasserspartechnik je Wohnung	€ 5.000,--	€ 4.000,--
Dachsanierung	€ 8.000,--	€ 7.300,--
sonstige Sanierungsmaßnahmen (zB Feuchtigkeitsschutz, Stromleitungen, sicherheitsbezogene Maßnahmen o.ä.)	€ 7.000,--	€ 7.000,--

	je Wohnhaus
nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen je Aufzugsanlage	€ 50.000,--
je weiteres Keller- oder Wohngeschoß	€ 6.000,--
Umbau eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen je Aufzugsanlage	€ 20.000,--
je weiteres Keller- oder Wohngeschoß	€ 2.000,--

Minimal- und Maximalbetrag:

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die förderbaren Sanierungskosten den **Mindestbetrag** von € 1.500,-- je Wohnung nicht unterschreiten. Dies gilt nicht bei Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung von Wohnungen, bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen, die das gesamte Gebäude betreffen, sowie bei der Errichtung und beim Umbau von Personenaufzügen.

Für Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und für Bauernhäuser dürfen die förderbaren Sanierungskosten in Summe den **Höchstbetrag** von € 100.000,-- je Wohnhaus nicht überschreiten. In anderen Wohnbauten gilt ein **Höchstbetrag** der Summe an förderbaren Sanierungskosten von € 50.000,-- je Wohnung. Förderbare Sanierungskosten zur behindertengerechten Ausstattung und zur Errichtung und zum Umbau von Personenaufzügen sind in diese Höchstbeträge nicht einzurechnen.

Zuschläge bei gleichzeitiger Durchführung mehrerer Sanierungsmaßnahmen

Die förderbaren Sanierungskosten erhöhen sich bei gleichzeitiger Durchführung von zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen um je 5% und bei gleichzeitiger Durchführung von mehr als zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen um je 10% (ausgenommen bei der Förderung der Errichtung und des Umbaus von Personenaufzügen)

Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen

Bei ökologischen Maßnahmen erhöht sich das Förderungsdarlehen um 2 % je Punkt gemäß der Tabelle in Anlage B zur Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung (siehe auch Informationsblatt des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen "Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen").

Energieausweis

Für folgende Maßnahmen ist die Vorlage eines mit einem Prüfstempel versehenen Energieausweises gem. § 17a Abs 2 Baupolizeigesetz 1997 notwendig:

- Erstmaliger Einbau oder Austausch eines bestehenden Heizkessels bei Verwendung fossiler Energieträger,
- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes,
- Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen;

Für alle anderen förderbaren Maßnahmen ist die Vorlage des Energieausweises derzeit nicht zwingend vorgesehen.

Wird für geförderte Maßnahmen ein Energieausweis erstellt und werden hierfür nicht bereits andere öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen, erhöht sich das Förderungsdarlehen um € 300,- (Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohnungen) bzw. um € 50 je Wohnung (Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen).

Laufzeit des Förderungsdarlehens

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt fünf, zehn oder 15 Jahre bei einer jährlich dekursiven Verzinsung von 1 %. Die Rückzahlung erfolgt in gleich hohen monatlichen Raten zum Monatsletzten, beginnend mit dem Monat, der auf die Auszahlung folgt.

Die gewünschte Laufzeit ist vom Förderungswerber im Antragsformular anzugeben und kann nach Ausstellung der Förderungszusicherung nicht mehr abgeändert werden.

Sicherstellung des Förderungsdarlehens

Die Auszahlung des Förderungsdarlehens ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- die Besicherung des Förderungsdarlehens
 - durch grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts im ersten Rang oder
 - durch Vorlage einer Bankgarantie oder
 - bei Wohnungseigentumsobjekten mit bestelltem Verwalter: durch Verpfändung der Rücklage zu Gunsten des Landes Salzburg,
- bei pfandrechtlicher Besicherung im Grundbuch: die grundbücherliche Einverleibung eines Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg,
- die Vorlage einer Einzugsermächtigung für die zu leistenden Zahlungen zu Gunsten des Landes Salzburg und
- die Vorlage der saldierten Rechnungen und die Feststellung der endgültigen Sanierungskosten durch die Wohnbauförderungsabteilung. Die Rechnungen werden dem Förderungsnehmer/der Förderungsnehmerin nach der amtlichen Endabrechnung unter Angabe der endgültigen Förderungssumme zurückgesendet. Anschließend wird innerhalb von vier bis sechs Wochen das Förderungsdarlehen auf ein vom Förderungswerber bekannt gegebenes, legitimes Konto überwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Zusicherung der Förderung durchgeführt sein müssen und spätestens ein halbes Jahr nach Beendigung der Arbeiten die Rechnungen und sonstigen Unterlagen für die Auszahlung an die Wohnbauförderungsabteilung zu übermitteln sind.

4. Gleichzeitige Inanspruchnahme anderer Förderungen:

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Förderungen anderer Förderungsstellen für dieselben Sanierungsmaßnahmen schließt die Gewährung eines Wohnbauförderungsdarlehens nicht aus. Das Förderungsdarlehen wird jedoch entsprechend gekürzt, wenn andernfalls die insgesamt gewährten Förderungen mehr als 100% der für eine Sanierungsmaßnahme angefallenen Kosten betragen würden. Zusätzlich zur Wohnbauförderung beantragte Förderung (z.B. Förderung der Energieabteilung des Landes, Förderung des Bundes oder einer Gemeinde) sind am Antragsformular unter Punkt VIII. anzugeben. Die entsprechenden Nachweise sind zusammen mit der Endabrechnung vorzulegen.

5. Ansuchen, Auskünfte und Vorgangsweise:

Das Ansuchen ist zusammen mit den erforderlichen Unterlagen beim Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 Wohnbauförderung, Fanny-von-Lehnert-Straße 1, Postfach 527, 5010 Salzburg einzubringen.

Unsere email-Adresse lautet: wohnbauforderung@salzburg.gv.at, unser Fax hat die Nummer: 0662/8042-3888.

Nähere Auskünfte erhalten Sie bei:

- **Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen**, Schillerstraße 25, 5020 Salzburg, Tel.-Nr. 0662/623455, E-Mail sir@salzburg.gv.at; (Erstauskunft, allgemeine Auskünfte)
- **Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg**, Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg (Auskünfte zu Ihrem Ansuchen):
 - Frau Elke Steinschneider, Tel.-Nr. 8042-3748 (Auskunft und Assistenz gesamtes Bundesland)
 - Herr Mag. Martin Priewasser, Tel.-Nr. 8042-3755 (Bezirke Stadt Salzburg, Pinzgau, Lungau)
 - Herr Alexander Matsch, Tel.-Nr. 8042-3750 (Bezirke Flachgau, Tennengau, Pongau)
- **Energieberatung des Landes Salzburg**, Südtiroler Platz 11, 5020 Salzburg, Tel.-Nr. 0662/8042-3151, (Auskünfte zum Energieausweis, technische Beratung, Energiesparberatung)

Gelöscht:

Parteienverkehr: Montag – Freitag jeweils von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr.

Bei Vollständigkeit und Förderbarkeit des Ansuchens ergeht eine Förderungszusicherung an den Förderungswerber/die Förderungswerberin.

Zu den barrierefreien Seiten



Zuschlagspunktemodell

!!!Wichtig für Förderungswerber!!!

Dem Förderansuchen ist ein aktueller [Energieausweis](#) inkl. unterzeichneter förderungsrelevanter Beilagen beizulegen. Unterschriften zur Bestätigung der Förderkriterien sind vom Bauherren/Bauträger (2x) und vom Planer/Bauführer (2x) unbedingt erforderlich!
Den Energieausweis (zur Vorlage bei der Baubehörde vorgeschrieben) erhalten Sie bei Ihrem Planer, Baumeister oder bei befugten Beratungsunternehmen.

Anlage B: Salzburger Wohnbauförderung – Zuschlagförderung

Die Höhe der Zuschlagspunkte für Ökologische Maßnahmen ergibt sich aus der Summe der Energie-Punkte gemäß der Tabelle für energieökologische Maßnahmen und einem Drittel der Summe der Ökologie-Punkte gemäß der Tabelle sonstige ökologische Maßnahmen. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen zu Runden.

Zuschläge für energieökologische Maßnahmen

Förder Klasse	Gebäude Energiekennzahl LEK - Wert ÖNORM B8110-1 [-]	Gebäudehülle Bewertung	Biomassenutzung Abwärmenutzung	Anschluss Fernwärme oder Heizzentrale	Wärme Pumpe	Solar-Anlage Aktiv	Wohnraum-lüftung mit Wärmerückgewinnung	Summe Energie - Zuschlag Punkte
	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
1	<35 - 32	1	2	1	-	2	-	
2	<32 - 30	2	2	1	-	2	-	
3	<30 - 28	3	2	1	-	2	-	
4	<28 - 26	4	3	1	-	2	3	
5	<26 - 24	5	3	1	1	3	3	
6	<24 - 22	6	3	1	2	3	3	
7	<22 - 20	7	3	1	2	3	4	
8	<20 - 19	8	3	1	2	3	4	
9	<19 - 18	9	3	1	2	3	4	
10	< 18	20	-	-	-	3	-	

Für die in der Tabelle enthaltenen Maßnahmen gilt Folgendes:

Allgemeine Fördervoraussetzungen

Verwendung HFKW- freier Dämmstoffe.

Einbau von Kaltwasserzählern und Wassersparteknik je Wohnung: WC- Spülmengen Dosierung, Duschkopf mit maximal 9 l/min Durchfluss bei 3 bar, Waschtisch maximal 6 Liter/min.

Warmwasseranschluss für Wasch- und Geschirrspülmaschine (Vorbereitung für späteren Anschluss)

Heizungsrücklauf unter 40°C: Das Wärmeabgabesystem von Warmwasserzentralheizungen muss so dimensioniert und einreguliert werden, dass die Heizungsrücklauftemperatur im Auslegungspunkt unter 40 °C und die Vorlauftemperatur unter 65 °C gehalten wird.

Dezentrale Warmwasserbereitung pro Wohnung: Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten ist eine dezentrale Warmwasserbereitung mit zentralem Heizungspuffer auszuführen. Ausnahmen davon sind nur in besonders begründeten Fällen (hoher technischer und wirtschaftlicher Aufwand bei Sanierungen udgl) möglich. Mindestwarmwasserleistung: 15 l/min bei 45° C.

Brennwerttechnik bei Verwendung von Erd- und Flüssiggas sowie Heizöl Extra leicht. Bei Solaranlagenausstattung zur Heizungsunterstützung kann bei Ölheizungen die Brennwerttechnik entfallen.

Bei Beheizung mit elektrischem Strom ist durch ein dazu befugtes Unternehmen nachzuweisen, dass der Wärmebedarf nicht über 10 kWh/m²a Bruttogeschossfläche liegt.

In Klasse 10 müssen außerdem folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Ausstattung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Mindestanforderungen wie zu Spalte 8 angeführt;
- Luftdichtheit der Gebäudehülle $n_{50} \geq 0,6 \text{ h}^{-1}$ gemäß der ÖNORM EN 13829 Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Bestimmung der Luftdurchlässigkeit von Gebäuden, Differenzdruckverfahren, Ausgabe Mai 2001.
- Nachweis einer befugten Person über eine wärmebrückenarme Ausbildung der Gebäudehülle ($\psi < 0,01 \text{ W}/(\text{mK})$).

Förderklasse (Spalte 1):

Klassen von Klasse 1 bis 10 je nach Energiekennzahl.

Gebäude-Energiekennzahl (Spalte 2):

Klassifizierung nach dem LEK – Wert; der LEK – Wert ist gemäß der Verordnung über den Mindestwärmeschutz von Bauten zu berechnen.

Biomassenutzung, Abwärmenutzung (Spalte 4):

Fördervoraussetzungen: Errichtung einer Biomasseheizung oder eines Anschlusses an ein Biomassefernwärmenetz oder Fernwärmenetz mit Anteilen von Biomassewärme, gewerblicher oder industrieller Abwärme; keine konventionelle (fossile) Fernwärme. Die jährlich eingesetzte Brennstoffmenge muss bei Biomasseheizungen zumindest 85 % biogen sein. Werden mehrere Wohnungen und Wohnobjekte versorgt, sind diese für individuelle Heizkostenabrechnung auszustatten. Bei Wohnobjekten im Bereich von bestehenden konventionellen Fernwärmenetzen (Wärme aus fossilen Energieträgern) wird diese Förderung grundsätzlich nicht gewährt, ausgenommen wenn der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist.

Anschluss an ein Fernwärmenetz oder Heizzentrale (Spalte 5):

Fördervoraussetzungen: Anschluss an ein Fernwärmenetz oder Anschluss mehrerer Wohnungen oder Wohnobjekte an eine Heizzentrale mit konventioneller (fossiler) Wärmeerzeugung. Werden mehrere Wohnungen und Wohnobjekte versorgt, sind diese für individuelle Heizkostenabrechnung auszustatten.

Wärmepumpe (Spalte 6):

Fördervoraussetzungen: Wärmepumpe bis zu 3 kW elektrischer Anschlussleistung mit folgenden technischen Mindestanforderungen: Das Verhältnis der Heizleistung zur elektrischen Leistung COP (Coefficient of performance [-]) der zur Anwendung kommenden Wasser/Wasser Wärmepumpen W10/W35 muss größer als 5,0 und bei Sole/Wasser B0/W35 größer als 4,0 und größer als 3,0 bei Luft/Wasser A2/W35 sein. Die Auslegung der Vorlauftemperatur im Auslegungspunkt ist so zu wählen, dass die geforderten COP - Werte eingehalten werden können. Der Prüfbericht eines akkreditierten Prüfinstitutes ist beizubringen. Die Anforderungen der internationalen D-A-CH Gesellschaften für das Wärmepumpengütesiegel sind einzuhalten und zu bestätigen. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ist eine eigener Stromsubzähler und ein Wärmemengenzähler für Kontrollzwecke zu installieren. Auf Verlangen der Förderstelle ist ein Nachweis über die Energieeffizienz der Anlage zu führen. Die Förderung setzt außerdem den Einsatz halogenfreier Kältemittel oder halogenierter Hydro- Fluor- Kohlenwasserstoffe (z.B.: R407C) mit vollhermetischen Kompressoren voraus.

Solaranlage (Spalte 7):

Fördervoraussetzung: Errichtung einer Solaranlage mit folgenden Mindestanforderungen: 6 m² Kollektorfläche pro Anlage, 50 Liter Boilervolumen bzw. 100 Liter Pufferspeichervolumen pro m² Kollektorfläche. Mindestausstattung für Gemeinschaftsanlagen: Pufferspeicher, pro 30 m² beheizbarer Bruttogeschoßfläche ist ein Quadratmeter Kollektorfläche; Mindestkollektorertrag von 350 kWh/m²a; Messeinrichtung für den Wärmeertrag.

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Spalte 8):

Mindestanforderung für die Auslegung: Luftwechsel = 0,4 h⁻¹ bezogen auf Außenabmessungen; rechnerische Primärenergieeinsparung $\eta_{PE} > 70\%$ (Mittelwert bei 100 Pa externem Differenzdruck) oder Wärmebereitstellungsgrad $\eta_{WRG} \geq 80\%$, Elektrisches Wirkungsverhältnis $\eta_{el} > 10$ bzw. Gesamtaufnahme der Ventilatoren $< 0,4 \text{ W/m}^3$ Luftaustausch im Auslegungspunkt, Luftdichtheit $n_{50} = < 1,0 \text{ h}^{-1}$, ÖNORM H 6038;

Summe Energiepunkte (Spalte 9):

Quersumme der Zuschlagspunkte für die zutreffenden Maßnahmen der Spalten 3 bis 8 in der maßgeblichen Förderklasse.

2. Zuschläge für sonstige ökologische Maßnahmen

Öko Klasse	OI3 Ic-Klassifizierung [-]	OI3 Ic-Punkte Bewertung	Regen Wasser- Nutzung	Boden Versie- gelung	Wasser-ein- sparung Sensor Armatur	Dach- Begrünung	Energie-Buch- haltung Effizienz- überwachung	Innovative Technologie	Summe Öko - Punkte
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	Spalte 10
1	<70 – 55	1	2	1	1	2	2	2	
2	<55 – 45	2	2	1	1	2	2	2	
3	<45 – 40	3	2	1	1	2	2	2	
4	<40 – 35	4	2	1	1	2	2	2	
5	<35 – 30	5	2	1	1	2	2	2	
6	<30 – 25	6	2	1	1	2	2	2	
7	<25 – 20	7	2	1	1	2	2	2	
8	<20 – 15	8	2	1	1	2	2	2	
9	<15 – 10	9	2	1	1	2	2	2	
10	<10 - 0	10	2	1	1	2	2	2	

Für die in der Tabelle enthaltenen Maßnahmen gilt Folgendes:

Förderklasse (Spalte 1):

Klasse von Klasse 1 bis 10 je nach Ökologie-Kennzahl.

Gebäude Ökologie-Kennzahl - OI3 Ic Wert (Spalte 2):

Klassifizierung (nach Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie – IBO) nach der OI3-Bewertungskennzahl auf Basis von drei Ökokennzahlen: dem Primärenergieinhalt nicht erneuerbar (PEI n.e.), dem Treibhauspotenzial (Global Warming Potenzial, GWP) und dem Versauerungspotenzial (Acidification Potenzial, AP) der verwendeten Bau- und Dämmstoffe für die Gebäudehülle und Zwischendecken.

Berechnung: $\text{OI3 Ic} = \text{Bewertungskennzahl} = 3 \cdot (\text{PEI}/3 + \text{GWP}/3 + \text{AP}/3) / (2 + \text{Ic})$ [-].

Regen- oder Grauwassernutzung (Spalte 4):

Fördervoraussetzung: Regen- oder Grauwassernutzung für Garten oder für WC.

Mindestspeichergröße: Einfamilienhaus und Reihenhaushaus 600 l/30m² Bruttogeschoßfläche, für sonstige Wohnhäuser 300 l/30m² Bruttogeschoßfläche.

Bodenversiegelung (Spalte 5):

Fördervoraussetzung: Außenflächenversiegelung max. 1 m²/20 m² Bruttogeschoßfläche (Abflussbeiwert $> 0,7$). Terrassen und Durchgänge werden nicht eingerechnet. Zufahrten werden ab der Grundstücksgrenze eingerechnet, ausgenommen bei Wohnbauten mit mehr als 10 Wohneinheiten.

Wassereinsparung - Sensorarmatur (Spalte 6):

Fördervoraussetzung: Sensor – Waschtischarmatur für das Bad pro Wohneinheit mit Sensorausrichtung von oben nach unten vor Auslauf, manuelle Dauerlauffunktion und Ansprechzeit unter 0,35 sec.

Dachbegrünung (Spalte 7):

Fördervoraussetzung: Mindestens 50 % der Dachfläche.

Energiebuchhaltung – Effizienzüberwachung (Spalte 8):

Online-Energiebuchhaltung im Internet (zB für den spezifischen Solarenergieertrag, Heizenergieverbrauch, Wasserverbrauch, udgl).

Innovative Technologien (Spalte 9):

Fördervoraussetzung: Einsatz innovativer ökologischer Technologien (zB Brennstoffzelle, Transparente Wärmedämmung udgl).

Summe Ökologie-Punkte (Spalte 10):

Quersumme der Zuschlagspunkte für die zutreffenden Maßnahmen der Spalten 3 bis 9 in der maßgeblichen Förderklasse.

Übergangsbestimmung in § 45 neu:

§ 45 (3) Auf Förderungsansuchen, die Bauten betreffen, für die zu dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt ein Verfahren um Baubewilligung bzw Kenntnisnahme einer Bauanzeige nachweislich bereits anhängig ist, ist auf Antrag des Förderungswebers die Anlage B in der bisher geltenden Fassung anzuwenden.

Letzte Änderung am: 22.07.2004 | [Mag. Rudolf Krugluger](#), DW 3790

© 2005 Land Salzburg, Landespressebüro | www.salzburg.gv.at

Anhang 5
Interviewleitfaden Evaluation

Interviewleitfaden

zum Projekt Modellregion Bau-Land-Gewinn Pongau
(sozialwissenschaftliche Projektevaluation)

1. Warum haben Sie sich an dem Projekt Bau-Land-Gewinn Pongau beteiligt? Was war Ihr ursprüngliches Vorhaben?

2. Welche Erwartungen haben Sie mit dem Projekt verbunden?

[Ziel der Projektes war „Die Gewinnung zusätzlicher Haushalte durch die nachhaltige Sanierung und/oder den Weiterbau von erneuerungsbedürftigen Einfamilienhäusern unter Einsatz integrierter Beratung, Planung, Energiekonzepten und Finanzierung“]

3. Welche Ergebnisse hat Ihre Beteiligung am Projekt für Sie persönlich gebracht?

4. In welcher Art und Weise hat das Projekt Ihre Entscheidungen hinsichtlich eines Aus- oder Umbaus Ihres Bauobjektes beeinflusst?

Analyse bei Betroffenen und Entscheidungsträger zu den Themenbereichen

- Möglichkeiten und Bedingungen
- Einflussfaktoren und Hindernisse für die Optimierung des Baubestandes
- Nutzbarkeit für die Betroffenen
- Kostenakzeptanz für erhöhte ökologische Standards

5. Hatten Sie einen persönlichen Nutzen vom Projekt? Welchen?

6. Welche Einschätzung haben Sie zu Ablauf und Erfolg der Beratungstätigkeit

- von planerischer / architektonischer Seite

[„Aufgaben im Bereich der adäquaten Wohnraumschaffung (altersgerechtes Wohnen, Wohnraumadaption, innerfamiliäre Betreuungsmöglichkeiten; Um- und Nachnutzungen von Fremdenzimmern, Vereinbarkeit von Wohnen & Arbeitsplatz“]

- von Seiten der Fördermöglichkeiten und Finanzierungshilfen

[Wohnbauförderung als Lenkungsinstrument für „Innenentwicklung zur Schaffung zusätzlicher Haushalte anstelle neuer Baulanderschließung“; Ressourcenschonung, geringere Infrastrukturkosten für Gemeinde/Gemeinwesen; Zielgenauigkeit und Effizienz der Wohnbauförderung]

- von Seiten Energieeffizienz und ökologischer Standards

7. Was sind für Sie die Konsequenzen bzw. der Nutzen aus dem Projekt?

8. Wäre eine andere Form der Beratung / Planung für Sie besser/zielführender gewesen? Was hat Ihnen gefehlt bzw. war für Sie nicht hilfreich (Verbesserungspotential)