



Foto: Neue Heimat Oberösterreich

Das Reconstructing-Projekt in Ried am Innkreis soll einen Neubau mit aktuellem Wohnstandard und mehr Wohneinheiten bieten.

# Hoch hinaus statt auf der grünen Wiese



WohnenPlus Digital  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

In Österreich wird zu viel Boden versiegelt. Dabei sollte der Fokus in Zeiten der Klimakatastrophe auf der Nachverdichtung des Bestands liegen. Positivbeispiele gibt es zu Genüge, oft wird es Bauträgern aber schwer gemacht.

— THORBEN POLLERHOF

Eisenstadt wird verbraucht. Und das jedes Jahr. Nein, der burgenländischen Landeshauptstadt geht es gut. Die Größe Eisenstadts wird nur gerne als Maßstab für den Flächenverbrauch in Österreich genommen. Laut Umweltbundesamt entsprach nämlich der Drei-Jahresmittelwert der jährlich verbrauchten Fläche an produktivem Boden 2020 42 Quadratkilometer – also der Fläche von Eisenstadt.

Das ist auf mehreren Ebenen ein Problem. Zum einen verliert versiegelter Boden an biologischer Vielfalt und Funktionen, zudem steigt das Hochwasserrisiko und versiegelte Flächen

heizen sich schneller auf. Zum anderen sinken damit die landwirtschaftlich-nutzbaren Flächen und der Bedarf an Lebensmittelimporten steigt. Klar ist also: So kann es nicht weitergehen. Anstatt auf der grünen Wiese zu bauen, gibt es eine Alternative: Nachverdichtung. Sprich, Bestand zu nutzen und zu verbessern, um Wohnungsproblemen an den Kragen zu gehen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand: Wo schon einmal ein Gebäude stand, dort ist auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden. Gas, Wasser, Strom, aber auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln – in der Regel alles da. Das

ist auch in Sachen Kosten ein wichtiges Argument. Gilt der Neubau als günstiger, vergisst man dabei oft die Nachfolgekosten im Zuge der Infrastrukturaufbereitung.

## Angst um Aussicht

Doch in vielen Teilen Österreichs schwingt auch die Angst mit. Eine Nachverdichtung, beispielsweise im Zuge einer Sanierung samt Dachausbau eines Gründerzeithauses, birgt auch Probleme: Eine mehrjährige Baustelle innerhalb des Hauses und die Nachbarn haben Angst um ihre schöne Aussicht. So geschehen in Wien, beim Projekt

Tivoligasse von Palmers Immobilien und Freimüller Söllinger Architektur. Hier sollten oberhalb eines Supermarkts 96 Klein- und Mittelwohnungen entstehen. Normalerweise ein Paradebeispiel für Nachverdichtung: Eine bereits versiegelte Fläche kann effizienter genutzt werden. Bereits zu Projektbeginn gab es aber eine Petition gegen das Projekt. Die wichtigsten Argumente der Anrainer: zu hoch, zu viel, zu wenig Stellplätze. Nach einer Mediationsveranstaltung wird nun aber gebaut, das Projekt soll noch dieses Jahr fertig werden.

Diese Situationen kennt auch Bauträger Hans Jörg Ulreich, der sich auf die Sanierung von Gründerzeithäusern spezialisiert hat: „Wenn man so etwas vorhat, muss man erst einmal alle Anrainer mit ins Boot holen. Diese Arbeit ist wichtig, wollen sich aber die wenigsten machen.“

Unter anderem ein Grund, warum in Wien das Potenzial der Nachverdichtung immer noch ungenutzt bleibt. Eine Broschüre der Arbeiterkammer aus dem Jahre 2018 berechnet: „Das durch die Nachverdichtung im Gemeindefohnbaubestand insgesamt erzielbare Potenzial beläuft sich theoretisch auf etwa 130.000 Wohneinheiten.“ Dabei geht es längst nicht nur um Dachausbauten. Gemeint ist damit auch die horizontale Erweiterung, beispielsweise durch die Überbauung von Stellplätzen oder Garagen. Wie beim Beispiel der Tivoligasse: bereits versiegelte Flächen besser nutzen. Stattdessen gibt es auch in der Bundeshauptstadt den Hang zum Bau von Stadtentwicklungsgebieten auf grünen Wiesen am Stadtrand, wie die Beispiele Seestadt und Wildgarten zeigen.

### Abreißen und neu bauen

Ein weiteres Beispiel für Nachverdichtung ist das Reconstructing-Project der Neuen Heimat in Ried im Innkreis. Der Bestand beherbergt insgesamt 44 Wohneinheiten und ist bereits in die Jahre gekommen. Der Plan: Etappenweise abtragen und einen Neubau mit heutigem Wohnstandard und insgesamt 83 Wohneinheiten errichten. Auch hier ist der Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und bereits versiegelte Böden effizienter genutzt werden.

Doch vor allem in Städten ist es mit dem Abreißen und Neu-Bauen nicht so einfach. Deswegen sind Sanierungen und Dachausbauten beliebter. Wenn es dabei um Gründerzeithäuser geht, reagieren viele Stadtverwaltun-

gen aber allergisch darauf. Während Graz eher auf neue Stadtentwicklungsgebiete wie das Smart-City-Quartier im Umfeld der Helmut List Halle setzt, haben es Dachausbauten in der Altstadt schwer. Einzige Ausnahme: das Sparkassen-Gebäude in der Herren-gasse, das derzeit umgebaut und mit zwei neuen Dachstockwerken ausgestattet wird.

Laut Immobilientreuhänder und stellvertretenden Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Gerald Gollenz war aber auch das eine schwierige Partie: „Die Sparkasse hatte einen langen Atem. Ein privater Bauträger hält so etwas kaum aus.“ Insgesamt habe der Prozess um die Filiale am Eisernen Tor sieben Jahre gedauert. Im Wesentlichen ist damit die Verhandlung mit der Altstadt-kommission gemeint, die darauf achten soll, dass sämtliche Umbauten innerhalb der Schutzzonen zum gewohnten Stadtbild passen.

Dabei zeigt eine aktuelle Studie der Technischen Universität Graz, dass es in der Stadt sehr wohl Potenzial gebe. „Wenn wir nur die geeigneten Dächer außerhalb der historischen Kernzone heranziehen, können wir bis zu 36.000 Menschen nachhaltige Wohnungen mit bester Infrastruk-

tur bieten. Damit kann der erwartete zusätzliche Wohnbedarf der Landeshauptstadt durch Bevölkerungswachstum für zwölf Jahre gestillt werden“, erläuterte Wohnbaulandesrat Hans Seitingner bei der Vorstellung Ende vergangenen Jahres. Dafür sollen modulare Holzbausysteme genutzt werden. Bald ist ein erster Prototyp geplant.

Ähnlich schwierig gestaltet es sich in St. Pölten, wie Georg Edlauer, Immobilientreuhänder und Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder, weiß. Hier sei es der Gestaltungsbeirat, der historisch wertvolle Gebäude „zu viel“ schütze. „Das ist ja alles wichtig und richtig. Aber es muss eine klar definierte Linie geben, was verlangt wird“, sagt Edlauer. Immer wieder würden die Voraussetzungen für Dachausbauten variieren, viele Ideen lägen deswegen in St. Pölten auf Eis. „Dabei ist ein behutsamer Verdichtungsprozess immer von Vorteil“, sagt Edlauer.

Mit dem bisherigen Flächenverbrauch kann es in dieser Art und Weise nicht weitergehen. Die Alternativen zur Bebauung produktiver Böden sind vorhanden und anwendungsbereit. Sie müssen lediglich umgesetzt werden. Damit Eisenstadt Eisenstadt bleiben kann. ↴



Visualisierung: schneierkaster.at / Freimüller Söllinger Architektur

Nachverdichtung in der Tivoligasse – vor Baubeginn hatten die Anrainer Angst um ihre Aussicht.

