

30  
Jahre

BAUEN +  
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

NÖ WOHNBAUFORSCHUNG

# 25. IMPULSTAG

am 07.11.2022  
in der Reitschule Grafenegg

ZUM THEMA  
**PERSPEKTIVEN FÜR DEN WOHNBAU**  
energieeffizient, klimaschonend, flexibel und leistungsfähig

---

## PROGRAMM

### Moderation und Begrüßung

Martina Reuter

### Eröffnung

Martin Eichinger, Landesrat für Wohnbau,  
Arbeit und internationale Beziehungen,  
Vorsitzender des NÖ Wohnbauforschungsbeirats

### 30 Jahre Wohnbauforschung NÖ – eine Erfolgsgeschichte in Zahlen und Fakten

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

### Beiträge der Wohnbauforschung zu aktuellen Themen:

#### Flexibler und klimaschonender Wohnbau

DI Gerald Batelka; Gemeinn. Wohnungsges.  
„Arthur Krupp“ GmbH  
Doz. Dr. Wolfgang Amann; Institut für Immobilien,  
Bauen und Wohnen GmbH

#### Nutzung erhaltenswerter Gebäude als baukulturelle Maßnahme zur Ortskernstärkung

Univ.-Prof. Dr. Christian Hanus, Manfred Sonnleithner;  
Donauuniversität Krems

#### Heizkosten-Einsparungspotenziale im großvolumigen Wohnbau

Martin Bruckner, DI<sup>in</sup> Manuela Binder;  
Sonnenplatz Großschönau

#### Podiumsdiskussion zu aktuellen Problemkreisen des Wohnens und des Wohnbaus

Mit anschließendem Erfahrungsaustausch bei Buffet

**D**ie NÖ Wohnbauforschung ist seit 1991 ein wesentlicher Impulsgeber für die kontinuierliche Befassung mit den einschlägigen Themen des Wohnbaus. Nach den Beschränkungen durch die Corona-Pandemie konnte das 30-jährige Jubiläum der NÖ Wohnbauforschung in Grafenegg nun nachgefeiert werden.



Wohnen ist ein Grundbedürfnis, die „Wohnung“ ist heute aber mehr: Neben dem „Ort des Wohlfühlens“ und des „zu Hause seins“ soll sie auch Energieeffizienz bieten und vor allem leistungsfähig sein. Oft stellt sich die Frage, ob neu gebaut oder ein altes Gebäude revitalisiert werden soll. Der Altbau wird immer wieder als Einschränkung in der Flexibilität und, mit hohen Kosten und schlechterer Gebäudequalität verbunden. Dabei bieten Altbauten nicht nur vom Ambiente und Raumklima Vorteile, sie liegen auch beim Flächen- und Ressourcenverbrauch günstiger.

Im Laufe des Lebens bleiben die Anforderungen an den Wohnraum nicht konstant, sie verändern sich oft grundlegend – familiäre Situation, Alter – wodurch die gemieteten, gekauften oder errichteten Wohnungen dann oftmals nicht mehr den Wünschen entsprechen. Flexible, den geänderten Anforderungen anpassbare Wohnformen erhalten damit steigende Bedeutung.

Der diesjährige Impulstag stellte aktuelle Beiträge zu den obigen Themen vor, die abschließend in einer Podiumsdiskussion mit Landesrat Martin Eichtinger aus verschiedenen Perspektiven diskutiert wurden.



Durch die Veranstaltung führte **Martina Reuter**. Sie wies in der Begrüßung auf die Impulse durch Projekte der Wohnbauforschung, wie sie nachfolgend auch vorgestellt werden, hin. Wesentlich dabei ist auch die Diskussion der Ergebnisse und Erkenntnisse, die heuer wieder gemeinsam vor Ort in diesem eindrucksvollen Ambiente stattfinden konnte.

*Wohnen ist  
und bleibt ein  
Grundbedürfnis.*



**Landesrat Martin Eichtinger eröffnete die Veranstaltung** und betonte die Bedeutung der Wohnbauforschung für die Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen im Wohnbau.

Schon in der Vergangenheit standen die Impulstage stets im Zeichen des Austauschs, der Weiterentwicklung und des Fortschritts. Nach den Beschränkungen durch die Corona-Pandemie kann nun das 30-jährige Jubiläum der NÖ Wohnbauforschung gemeinsam gefeiert werden.

Passend dazu wurde eine Festschrift erstellt, die einen Rückblick auf vergangene Themen und Projekte sowie einen Einblick auf die Strategie und Abwicklung der Wohnbauforschung und eine Vorstellung von wesentlichen Projekten der letzten Jahre beinhaltet. **Landesrat Eichtinger** stellte die wesentlichen Initiativen des Landes im Bereich Wohnbau vor, um Teuerungen und steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und die Bevölkerung bei der Aufbringung der Eigenmittelquote für Kredite zu unterstützen. Abschließend unterstrich er die Wohnbauforschung als ein Fundament für das Ziel, Wohnen in allen Regionen unseres Landes lebenswert und leistbar zu machen.



**Landesrat Martin Eichtinger**

*Der wichtigste Platz der Welt ist das Zuhause.*



Festschrift



**Andreas Windsperger**

**Andreas Windsperger**, seit 2010 mit der Projektbegleitung der NÖ Wohnbauforschung beauftragt, gab einen kurzen Überblick über die Aufgaben und Schwerpunkte der NÖ Wohnbauforschung als Impulsgeber für neue Wege im Wohnbau. Er dankte den wesentlichen Akteuren seit Beginn der Wohnbauforschung und stellte die Entwicklung der Förderungen und der Themenschwerpunkte sowie der beruflichen Herkunft der Antragsteller\*innen während der letzten 30 Jahre anhand von Zahlen und Abbildungen dar.



**Gerald Batelka**

**Gerald Batelka**, Architekt und Projektleiter der „Arthur Krupp“ GmbH, seit zwei Jahrzehnten vorwiegend mit Sanierungsprojekten beschäftigt, stellte die Ideenfindung und die Konzeption des Projekts „Low-Tech Wohnbau – Viertel Hoch Zwei Häuser“ Lösungsansätze für innovativen Wohnbau mit effizienter Haustechnik und Leistung im Lebenszyklus vor. Leisbare, klimaneutrale und langlebige Wohnungen mit einem technisch innovativen Konzept für Heizen und Kühlen mit thermischer Bauteilaktivierung konnten mit dem vorgestellten Projekt umgesetzt werden. Dabei wurde auch die Vorsorge gegen steigende Energie- und Grundstückspreise und auch gegen eine Blackout Gefahr getroffen.

**Wolfgang Amann**, Leiter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) und Experte für die ökonomischen, rechtlichen und ökologischen Aspekte des Wohnungs-, Bau- und Immobilienwesens ergänzte die erfolgte Erhebung der Zufriedenheit der Nutzer\*innen mit den übernommenen Wohnungen, was dieser Form des Wohnbaus ein sehr gutes Zeugnis ausstellte.



**Wolfgang Amann**



**Christian Hanus**

**Christian Hanus**, Universitätsprofessor für Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems berichtete über die Nutzungspotenziale von baukulturellem Erbe an ausgewählten Beispielen in Gemeinden. Dabei wird der Wert erhaltenswerter Bauwerke für den Denkmalschutz aufgezeigt und Strategien zur Revitalisierung und Nutzung entwickelt. Es konnte gezeigt werden, dass der Energieausweis wesentliche thermische Eigenschaften von erhaltenswerten Gebäuden nur unzureichend abbildet und diese für die steigenden Anforderungen höherer Temperaturen durch die größere Speichermasse besser gerüstet sind.

**Manfred Sonnleithner**, Leiter des Zentrums für Baukulturelles Erbe am Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems ergänzte den Nutzen dieser Bauwerke mit Lebenszyklus-Analysen, die auch die graue Energie für die Materialbereitstellung beinhalten und ökonomischen Betrachtungen im Vergleich zum Neubau.



**Manfred Sonnleithner**



**Martin Bruckner**, Bürgermeister von Großschönau und Geschäftsführer des Sonnenplatzes Großschönau stellte die Untersuchung des Einflusses von Heizsystemen und Abrechnungsmodalitäten auf die Energiekosten vor. Die wesentlichen Einflussgrößen wurden detailliert untersucht, dabei zeigten die Art der Wärmeversorgung und vor allem die Abrechnungsart die größte Bedeutung. Darüber hinaus waren aber auch die weiteren Betriebskosten wesentlich und oft sehr unterschiedlich bei den betrachteten Wohnhausanlagen. Gerade aktuell, können die Ergebnisse dazu beitragen, die Betriebskosten zu schonen bzw. zu minimieren.

**Martin Bruckner**



In der anschließenden Podiumsdiskussion mit LR Martin Eichtinger, den Referenten Gerald Batelka, Wolfgang Amann, Christian Hanus, Manfred Damberger, Obmann der ARGE Wohnen Niederösterreich und Andreas Windsperger wurden die nachfolgenden Fragen mittels einer Mentimeter-Umfrage dem Publikum gestellt und die Ergebnisse im Podium diskutiert.

**Wohnen ist teuer, was sind die wesentlichen Kostentreiber: Ort – Gebäudeform – Größe – Baumaterial – Beheizung?**

- ➔ Hier wurden vor allem bei den Errichtungskosten, der Ort als Preistreiber über die Grundstückskosten gesehen. Die Art der Beheizung ist in Folge wesentlich für die Betriebskosten.

**Wie wird eine Wohnung zum Ort des „Wohlfühlens und der Geborgenheit“, was ist dabei wichtig?**

- ➔ Hier zeigte sich klar, die Nachbarschaft, und die Einbindung in die Gemeinschaft als wesentlicher Faktor für das Wohlfühlen. Dies ist in dörflichen Strukturen noch stärker verwirklicht, als in eher anonymen Ballungsräumen. Streitereien und Nachbarschaftskonflikte können dies empfindlich stören und können durch näheren Kontakt der Bewohner\*innen über die Mitwirkung bei gemeinsamen Aktivitäten unterbunden werden.

**Wie werden wir nach der Energiekrise Heizen, Kühlen, bzw. Warmwasser aufbereiten?**

- ➔ Luft-Wärmepumpe – Erd-Wärmepumpe – Bio-Fernwärme – Holz/Pellets – Biogas

Die Abstimmung brachte eine klare Mehrheit für die Wärmepumpen, die als zukunftsfähige Heizungsform gesehen werden. Diese Technologie ist eine sehr effiziente Stromanwendung, weist allerdings keine Bevorratungsmöglichkeit auf, weshalb Wärmespeicherung im Gebäude durch thermische Bauteilaktivierung und Stromspeicherung als Ausfallvorsorge genutzt werden sollten.

*Nach der Podiumsdiskussion bedankte sich Martina Reuter bei allen Diskutanten am Podium und beim Publikum für die interessanten Fragen. Im Anschluss wurde mit einem Hinweis auf die Poster-Ausstellung – bestehend aus Projekten der letzten fünf Jahren – zum persönlichen Austausch am Buffet eingeladen.*

**Andreas Windsperger**