

07 GASTBEITRAG

Gründerzeit mit Zukunft – neues Leben für Gründerzeithäuser

Wirtschaftliche sowie energie- und klimapolitische Vorgaben erfordern neue Maßstäbe für die ganzheitliche Modernisierung von Gründerzeithäusern. Anhand mehrerer Demonstrationsobjekte im Rahmen eines Forschungsprojekts in Wien werden innovative Sanierungslösungen aufgezeigt und Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, Rechtsrahmen und Nutzerzufriedenheit evaluiert.

Außenwände aus Vollziegelmauerwerk mit hohen Wandstärken, aufwendig gestaltete Straßenfassaden, häufig mit Stuckornamenten, große Geschoßhöhen und Holzbalkendecken bzw. massive Gewölbedecken über dem Keller sowie Holzkastenfenster mit Einfachverglasung und Zimmer-Küche-Grundrisse: Das sind typische Attribute von Gründerzeithäusern, erbaut zwischen 1848 und 1918. Allein in Wien sind etwa 200.000 Hauptwohnsitzwohnungen in diesem Gebäudesegment zu finden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieses Gebäudebestands ist daher aufgrund der hohen Anzahl an Gründerzeitwohnungen und des stark steigenden Wohnungsbedarfs eine zentrale wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Aufgabe.

Dieser Aufgabe widmet sich das Projekt „Gründerzeit mit Zukunft“, das im Rahmen des Forschungs- und Technologieprogramms Haus der Zukunft Plus des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie für Gründerzeitgebäude gefördert wird. Anhand von fünf Demonstrationsobjekten werden innovative Sanierungslösungen entwickelt, die modellhaft für Gründerzeithäuser angewandt werden können.

Ziel: Nachhaltiges Wohnen im Zinshaus

Die wesentlichen Ziele bei der Anwendung innovativer Maßnahmen sind die Verbesserung des Wohnkomforts, Verringerung des Energieverbrauchs, Einsatz effizienter und möglichst CO₂-neutraler Heizsysteme, Verbesserung der architektonischen Qualität und damit insgesamt die Gewährleistung eines zeitgemäßen Wohnstandards. Voraussetzung ist in jedem Fall ein guter statischer Zustand des jeweiligen Gebäudes, da – insbesondere bei einem geplanten Ausbau des Dachgeschoßes – die Maßnahmen für eine allenfalls erforderliche statische Ertüchtigung des Objekts weit jenseits aller Wirtschaftlichkeitsüberlegungen liegen können.

Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass es nicht darum geht, Gründerzeitgebäude einfach „einzupacken“ und damit ein städtebaulich zentrales Gebäudesegment einem banalen Effizienz- und Modernisierungsansatz zu „opfern“. Die wesentliche Herausforderung besteht vielmehr darin, innovative Lösungen für Gründerzeitgebäude zu entwickeln, die gestalterisch angemessen und technisch-wirtschaftlich umsetzbar sind.

Qualitativ hochwertige Sanierungen sind außerdem der Schlüssel für langfristig wirksamen Klimaschutz, denn der Gebäudesektor ist nach wie vor einer der größten Energiefresser und CO₂-Emittenten: Der Anteil an Treibhausgasemissionen aus dem Raumwärmesektor lag im Jahr 2010 bei 13%, der Anteil der Gebäude am energetischen Endverbrauch liegt bei einem Drittel.

Dicke Wände sind zu wenig

Weit verbreitet ist die Ansicht, dass aufgrund der „dicken Ziegelwände“ die energietechnische Qualität von Gründerzeitgebäuden ohnehin „nicht so schlecht“ sei. Dies ist nur insofern richtig, als ein Gründerzeitgebäude im Durchschnitt bessere Werte aufweist als beispielsweise ein unsaniertes Gebäude aus den 1960er-Jahren. Tatsache ist jedoch, dass Gründerzeitgebäude mit einem typischen Heizwärmebedarf in der Größenordnung von 120–160 kWh/m².a um den Faktor 5 bis 10 „schlechter“ sind als Wohngebäude, die nach heute üblichem Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandard neu gebaut werden. Mit dem Fenstertausch allein kann die energetische Performance eines Gründerzeitgebäudes lediglich um bis zu 10% verbessert werden.

Dagegen kann mit innovativen Sanierungsmaßnahmen auch im gründerzeitlichen Bestand ein Heizwärmebedarf von unter 30 kWh/m².a und damit ein zeitgemäßer energietechnischer Standard erreicht werden.

Zentrale Heizanlage bringt enorme Vorteile

Im Zuge einer Generalsanierung sollte auch bei Gründerzeitgebäuden die Option einer zentralen Heizungsanlage für das gesamte Objekt geprüft werden, wobei neben Gas als zeitgemäße Energieträger auch Fernwärme und Biomasse infrage kommen. Neben der Verfügbarkeit des jeweiligen Energieträgers und Kosten-Nutzen-Überlegungen spielen der verfügbare Platz für die Heizzentrale und

für den gegebenenfalls erforderlichen Pelletslagerraum eine Rolle, nicht zuletzt auch die mit dem Betrieb der Heizungsanlage verbundenen Emissionen.

Im Zuge einer Dachsanierung oder eines Dachgeschoßausbaus sollte auch die Errichtung einer thermischen Solaranlage oder PV-Anlage geprüft werden. So geschehen beim Demonstrationsobjekt in der Molkereistraße im 2. Bezirk. Das Gründerzeitgebäude ist als „Solar-Aktivhaus“ geplant und lässt mit seinem hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern (Erdwärme, Solarenergie) eine Reduktion des Endenergiebedarfs um fast 90 Prozent erwarten.

Mehr Wohnfläche zu den ruhigen Innenhöfen

Auch das architektonische Potenzial von Gründerzeithäusern ist erheblich. Insbesondere betrifft dies die barrierefreie Erschließung aller Räume, die Neuordnung oder Schaffung von Nebenräumen wie z. B. Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen sowie die Gestaltung von Außenräumen und Hofflächen und der Dachlandschaft bis hin zu einer grundlegenden Veränderung des Erschließungsprinzips: Üblicherweise werden Gründerzeitgebäude über hofseitige Gänge erschlossen, während die Mehrzahl der Wohnräume zur Straße hin orientiert ist. Eine nachhaltige Aufwertung der gesamten Liegenschaft kann durch Umstrukturierung von Gang- und Wohnflächen erzielt werden, wie das bei einem weiteren Demonstrationsobjekt von „Gründerzeit mit Zukunft“ in der Davidgasse, im 10. Bezirk, der Fall ist. Der baulich desolate Gebäudekomplex besteht bis auf wenige Ausnahmen aus den ursprünglichen Zimmer-Küche-Wohnungen. Nach Sanierung wird wesentlich mehr Wohnfläche zum ruhigen Innenhof orientiert sein.

Feuermauern bilden oft rechtliche Barrieren

Wesentliche rechtliche Fragen bei der Sanierung von Gründerzeitgebäuden stellen sich in Zusammenhang mit der Beanspruchung des angrenzenden Nachbargrundstücks bei der Dämmung von Feuermauern (energetische Mindeststandards vs. Eigentum), bei der Einhaltung von Seitenabständen und Fluchtlinien (Eingriff in subjektive Nachbarschaftsrechte) sowie hinsichtlich der Einschränkungen bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden in Schutzzonen (öffentlich-rechtliche Beschränkungen).

Zudem kann sich im Zuge einer umfassenden Sanierung der hohe Anteil an freistehenden Feuermauern als problematisch erweisen, da die Anbringung einer Dämmung an den Feuermauern der Zustimmung der angrenzenden Liegenschaftsnachbarn bedarf. Ohne Zustimmung keine Dämmung – ein heikler Punkt, der durch hohe Kommunikationskompetenz und kreative Angebote gelöst werden könnte. Freistehende Feuermauern stellen zwar kein architektonisches Merkmal von Gründerzeitgebäuden dar, können aber bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ausmachen. In Hinblick auf Energieeffizienz und Wohnkomfort ist die Dämmung einer Feuermauer also unerlässlich.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Entscheidung, ob und wie Gründerzeitgebäude saniert werden, hängt maßgeblich von den Kosten der umgesetzten Maßnahmen und der Wirtschaftlichkeit ab. Aus Sicht der Immobilieneigentümer ist dabei als Folge des Nutzer-Investor-Dilemmas weniger relevant, ob sich die mit den Maßnahmen (Fenstertausch, Fassadendämmung, Heizungserneuerung) verbundenen Energieeinsparungen „rechnen“, sondern ob mittel- und langfristig eine (höhere) Gesamtrendite erzielbar ist. Dabei fließen nicht nur die Investitionskosten und die erzielbaren Einsparungen bei den Energiekosten ein, sondern auch die Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln und nicht zuletzt allfällige steuerliche Aspekte. Es ist weiters geübte Praxis, gemeinsam mit der Sanierung eines Gründerzeitgebäudes das Dachgeschoß auszubauen, was in den meisten Fällen einen positiven Gesamtertrag erst ermöglicht. Das hat damit zu tun, dass das Mietrechtsgesetz enge Vorgaben zur Mietzinsbildung macht, beim sanierten Altbestand kommt dabei im Falle einer Neuvermietung der Richtwertmietzins zur Anwendung, bei neu errichteten Dachgeschoßwohnungen, kann der deutlich höhere angemessene Mietzins verlangt werden. Werden allerdings Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen, so darf während der Laufzeit des Landesdarlehens maximal eine sogenannte Deckungsmiete verlangt werden, die Mieter zahlen dann die Sanierungsmaßnahmen vollständig zurück, Erträge sind aber erst im Anschluss daran möglich.

07 GASTBEITRAG

Monitoring und Ausblick

Für alle Demonstrationsprojekte erfolgt eine ausführliche Dokumentation der umgesetzten Maßnahmen, der Baukosten und der Kosten im laufenden Betrieb sowie ein begleitendes Energieverbrauchs- und Komfortmonitoring über zwei Jahre. Die Projekte werden weiters in Hinblick auf die NutzerInnenzufriedenheit und die Erfahrungen mit den Sanierungsprozessen sozialwissenschaftlich begleitet, darüber hinaus werden die zur Umsetzung innovativer Sanierungsmaßnahmen erforderlichen wohnrechtlichen Lösungsansätze dokumentiert und Vorschläge für den Mietrechtsgesetzgeber und die Sanierungsförderung erarbeitet.

Auf Basis von ausführlichen Interviews mit Hausverwaltungen, Planungsbüros, Bauträgern und Gebietsbetreuungen sind die Erfahrungen aus bereits umgesetzten Projekten in einen Arbeitsbehelf für die Praxis eingeflossen. Mit dieser Orientierungshilfe soll für interessierte Gebäudeeigentümer und Hausverwaltungen einerseits die Entscheidung für eine qualitativ hochwertige Sanierung erleichtert werden, andererseits sollen mögliche Stolpersteine und Lösungen im Vorfeld aufgezeigt werden.

Zu den Organisationen:

klima:aktiv, die im Jahr 2004 gestartete Klimaschutzinitiative des Lebensministeriums (BMLFUW) und Teil der Österreichischen Klimastrategie, fördert die Markteinführung und Verbreitung klimafreundlicher Technologien und Dienstleistungen. Im Bereich Bauen und Sanieren ermöglichen die klima:aktiv Qualitätslinien, hohe Qualität einzufordern oder anzubieten. Jedes Gebäude, das nach klima:aktiv Kriterien gebaut oder saniert wird, kann deklariert und mit der klima:aktiv Plakette in Bronze, Silber oder Gold ausgezeichnet werden. Das klima:aktiv Programm „Bauen und Sanieren“

wird von der ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik umgesetzt. Nähere Informationen und gute Beispiele unter www.bauen-sanieren.klimaaktiv.at.

Das Forschungs- und Umsetzungsprojekt „Gründerzeit mit Zukunft“ läuft seit 2009 und wird von e7 koordiniert. Ergebnisse werden laufend auf der Website www.gruenderzeitplus.at veröffentlicht.

Zu den Autoren:

Dipl.-Ing. Walter Hüttler ist seit 2007 als Geschäftsführer der e7 Energie Markt Analyse GmbH tätig. Er beschäftigt sich im Rahmen von nationalen und internationalen Projekten schwerpunktmäßig mit folgenden Themen: Energieeffizienz in Gebäuden (Schwerpunkt Wohngebäude), energie- und klimapolitische Instrumente im Gebäudesektor (EU-Richtlinien, Wohnbauförderung, Bauordnung, Energieausweis), energiewirtschaftliche Fragen in Zusammenhang mit der Umsetzung der österreichischen Klimastrategie. Walter Hüttler war von 2000 bis 2007 Mitarbeiter der Österreichischen Energieagentur und ist Autor zahlreicher Publikationen zu umwelt- und energiepolitischen Themen sowie regelmäßig Referent auf Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen.

Christa Langheiter, Redakteurin, seit 2010 Mitarbeiterin GDI (Gemeinschaft Dämmstoff Industrie), PR für „Gründerzeit mit Zukunft“