

Mehr Wohnraum durch BONUS. Nachverdichtungspotenziale im EFH-Bereich durch Beratung sichtbar machen

**Das einsame Haus. Wohnraumpotentiale untergenutzter Einfamilienhäuser heben
im Rahmen der Woche der Ressourcenwende**

03.05.2023

Dr. Thomas Prinz / Mag. Sabine Gadocha
RSA FG iSPACE, Zentrum Alpines Bauen, Universität Salzburg (IDA – Lab)

thomas.prinz@researchstudio.at

sabine.gadocha@researchstudio.at



5 Standorte

3 Städte

flexible Forschungseinheiten

Orientierung an Resultaten

Impact erzeugen

Angebot von Forschungsleistungen



iSPACE Smart Settlement Systems, Salzburg



Research Studio iSPACE



Anwendungsnahe Kooperative Forschungsprojekte

Innovationen | Leitbildorientierung | Region und EU | Stakeholder-Einbindung

Smart Settlement Systems

Räumliche Indikatoren | GIS-Analysemodelle | Simulationstools | Monitoring für lebenswerte Städte und Regionen



Mobility

ÖV-Anbindung
Bedarfsplanung
Intermodalität

Energy

Integrierter
Gesamtenergiebedarf
erneuerbare Energie

Environment

Nachverdichtung
Baulandpotenziale
Flächeneffizienz

Governance

Leitbilder
Richtlinien
Strategien



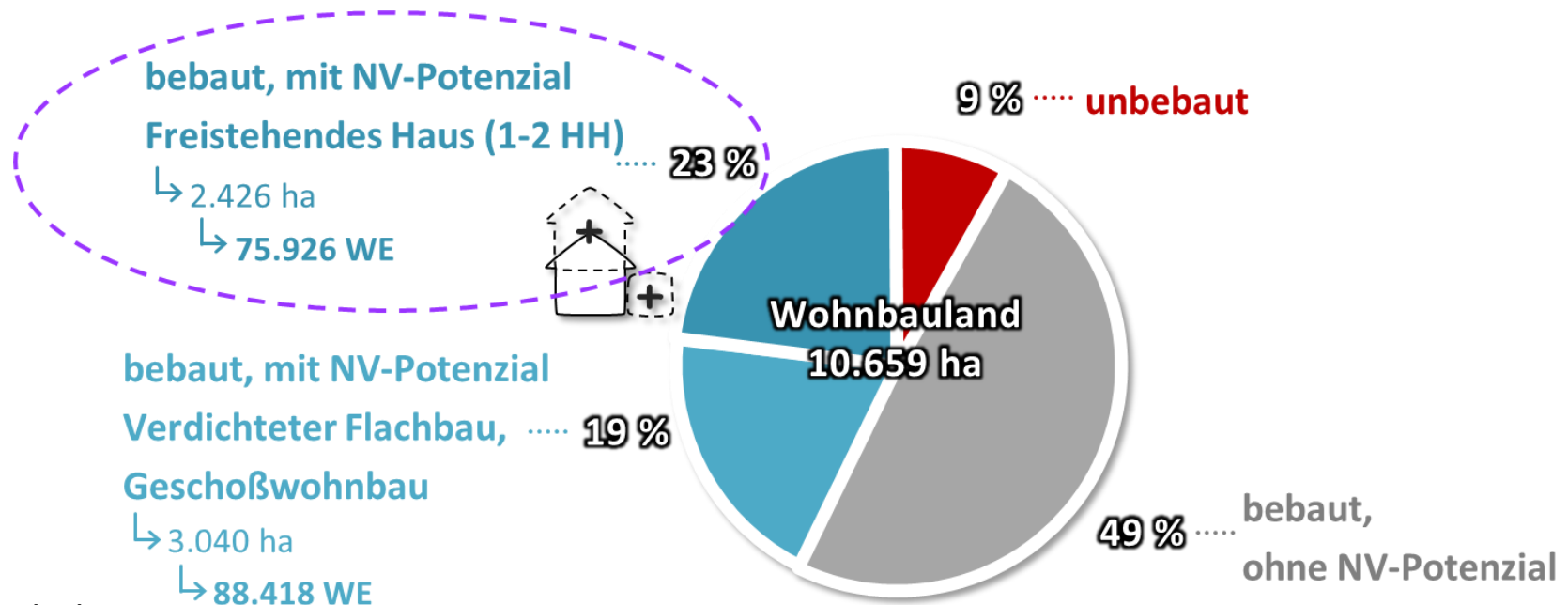
Wohnform No. 1 – Das Einfamilienhaus

- ➔ 78% der Gebäude in Österreich haben 1-2 Wohnungen
- ➔ In Salzburg (Land) sind es 82% der Gebäude
- ➔ In Salzburg (Stadt) sind es rd. 50% der Gebäude
- ➔ Zu 90% in Privatbesitz
- ➔ Großer Anteil der Gebäude aus Bauperiode 1945 – 1980 (45% Stadt Salzburg)



© Google, Kartendaten 2023

Nachverdichtungspotenzial im Widmungsbestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern



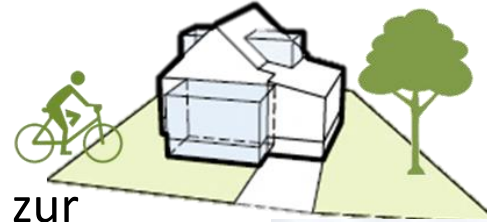
Wohnbauland

Reine Wohngebiete; Erweiterte Wohngebiete; Förderbarer Wohnbau; Kerngebiete; Ländliche Kerngebiete; Dorfgebiete; Zweitwohnungsgebiete

Problemstellung

- **Hoher Flächenverbrauch** - gleichzeitig Leerstand oder Unternutzung im Bestand
- Zunehmender **Bedarf** an Wohnraum in Städten
- **Begrenzte** Wohnraum- und Flächenverfügbarkeit – Mobilisierung von Potenzialen erforderlich
- Steigende Boden-, Rohstoff- und Immobilienpreise
- Potenziale von **Begrünung** und **umweltschonender Mobilität** bisher in Beratung und Innenentwicklung kaum berücksichtigt
- Bisher **kein Beratungsangebot** für ganzheitliche Nachverdichtungsberatung

Lösungsansatz



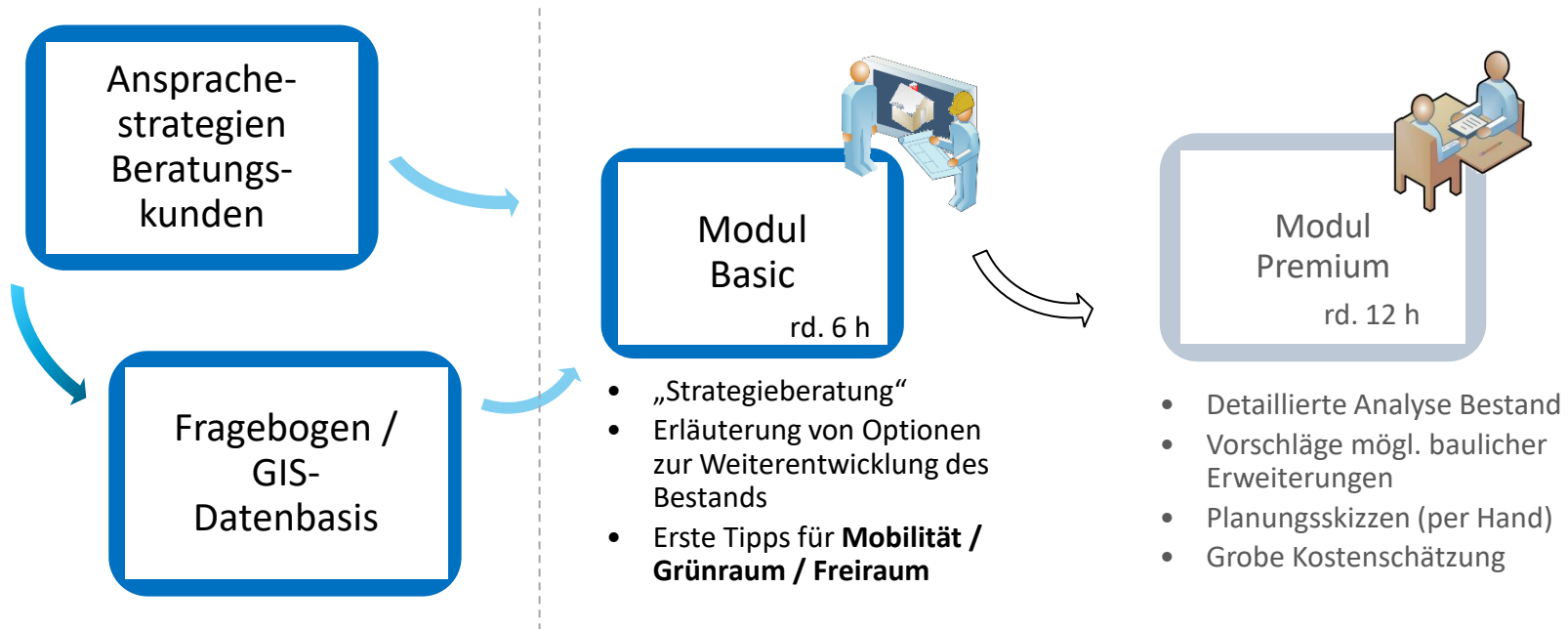
- **Qualitative Weiterentwicklung des Bestands** zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Notwendigkeit der **direkten Ansprache** (Privatbesitz)
- Entwicklung einer **integrativen qualitativen Beratung** zur **energieeffizienten Wohnraumschaffung** unter Berücksichtigung **sozialer** und **ökologischer** Aspekte



© Karin Nussbaumer

BONUS-Beratungsangebot

Beratungsmodell – Ablauf & Inhalte



Werkzeuge in der BONUS-Beratung



Maßnahmenkarten

- Themen Wohnraumschaffung, Sanierung, Mobilität, Frei- & Grünraum
- Kompakte Maßnahmenübersicht für Beratungskunden
- „Kommunikationshilfe“ für Berater*innen

Versiegelte Flächen minimieren



Wasserdurchlässige Oberflächen auf dem Grundstück ermöglichen ...

- ✓ ... Versickerung von Regenwasser
- ✓ ... weniger in Kanälen fließen
- ✓ ... festen Untergrund und Pflanzenbewuchs
- ✓ ... hohe Wasserespende bei Regen und Überflut.

BONUS Bonusoptimal nutzen
 powered by **ALFA**

Wissenswertes:
 Versiegelte Flächen sind unbelüftet und ohne klimatische Funktionen. Oberflächen im Regenfall werden z.B. überwege, umhergerollene Äste, Äste und Äste sind befahrbar und erhalten die ökologische Funktion des Bodens.

Naturfreundliche Gärten



Die naturnahe Gestaltung des Gartens ermöglicht ...

- ✓ ... Lebensraum für Wildpflanzen und Tiere
- ✓ ... weniger Gärten und Rasenflächen
- ✓ ... effiziente Strukturen im Garten
- ✓ ... keine mechanischen Eingriffe im eigenen Garten

BONUS Bonusoptimal nutzen
 powered by **ALFA**

Wissenswertes:
 Eine Präzision und Dürregeignung werden unter anderem durch Regen, Luft- und Wasser- und Oberflächen für Bodenbestände, Insekten, Vögel und Kleinsäuger, Milchsäure, Hecken und Ast- und Steinstrukturen fördern die heimische Artenvielfalt.

Bequemes Abstellen



Gut geplante Fahrrad-Abstellplätze ermöglichen ...


- ✓ ... den direkten Zugang zum Fahrrad
- ✓ ... Schutz vor Wetter, Beschädigung und Diebstahl
- ✓ ... einfaches Laden von E-Bikes
- ✓ ... mehr Motivation zum Radfahren



BONUS Bonusoptimal nutzen
 powered by **ALFA**

Wissenswertes:
 Je bequemer der Zugang zum eigenen Fahrrad, desto eher wird es für ein Abfahrtsvergnügen genutzt.

E-Lade-Infrastruktur einplanen




Eine private Ladestation ermöglicht ...

- ✓ ... sicheres und Jacques Laden (kein Fall)
- ✓ ... Radbatterien in Kombination mit Photovoltaik
- ✓ ... eine Investition für die Zukunft
- ✓ ... nachhaltige Mobilität

BONUS Bonusoptimal nutzen
 powered by **ALFA**


Wissenswertes:
 Die neue Fahrrad- und -e-Bike-Infrastruktur ermöglicht eine sichere, komfortable und umweltfreundliche Nutzung der Ladestation. Die Ladestationen sind in der Lage, die Ladung zu steuern und zu überwachen.

Erneuerbare Energien nutzen



Der Ausstieg aus Öl und Gas ermöglicht ...

- ✓ ... eine Heizkostenreduktion
- ✓ ... CO₂-Einsparungen und Klimaausgleich
- ✓ ... die Nutzung erneuerbarer Energie
- ✓ ... die Ausweitung von Fördermöglichkeiten



BONUS Bonusoptimal nutzen
 powered by **ALFA**

Wissenswertes:
 Vor der Installation des Heizsystems sollte die Gebäudedämmung überprüft werden. Wie viel erneuerbare Wärmeenergie und solar Energie kann die Heizungsanlage erzeugen, dimensioniert werden.

Impulsgeber Beratung

Beispiel einer Beratung:

- **Anliegen:** Das bestehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage wird im Moment bewohnt durch die Eigentümerin und Ihren erwachsenen Sohn. Die Tochter beabsichtigt mit Ihrer Familie ebenfalls in dem Haus zu wohnen. Daher sollen aus einer Wohneinheit mehrere unabhängige Wohneinheiten generiert werden.
- **Situation:** EFH BJ 1980 mit einer Wohneinheit; Das gesamte Haus ist unterkellert, Walmdach
- **Übersicht Maßnahmen:**
 - Teilung Foyer im EG, damit das OG als eine abgeschlossene Wohneinheit genutzt werden kann
 - Im OG wird eine Decke im Stiegenhaus eingezogen damit das Stiegenhaus gegenüber der unteren Wohneinheit abgeschlossen werden kann.
 - Die geteilten Vorräume erschließen die getrennten Wohneinheiten.
 - Tausch Ölheizung durch Wärmepumpe, Errichtung PV im Zuge des Umbaus

	Anzahl Bewohner:innen	Wohnnutzfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnnutzfläche / Kopf
Aktuell	2	250 m ²	1	125 m ²
Nach Umbau	4 - 6	350 m ²	3	58 - 87 m ²

Evaluierung der BONUS-Beratung



© Energieinstitut Voralberg

Analyse durchgeführter Beratungen:

- Zielgruppe: Eigentümer:innen im zweiten Lebensabschnitt mit Kindern (+ Enkelkindern)
- Hauptanliegen: Wohnraumschaffung für Kinder und Enkelkinder oder Eltern; Vereinzelt für Pflegekraft + Barrierefreiheit, Vermietung

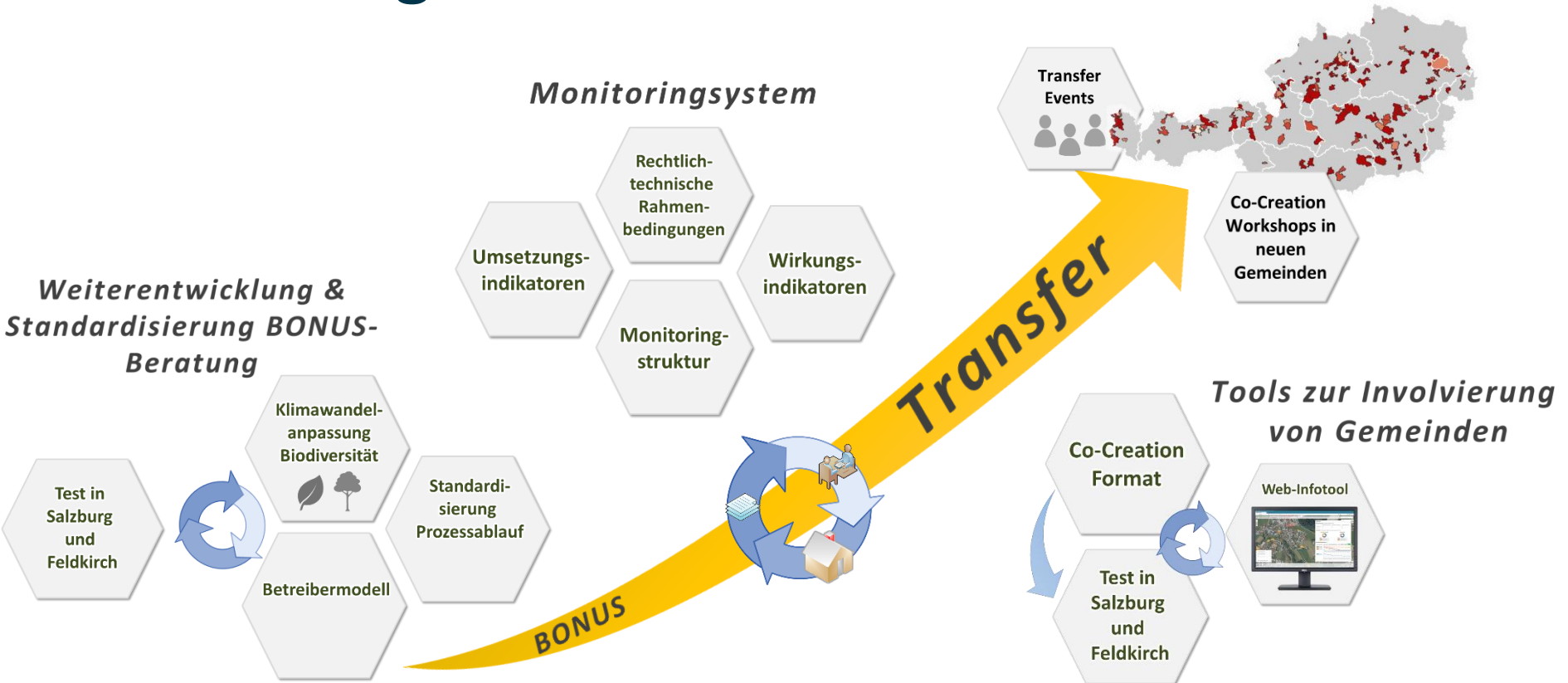
Online-Befragung: Rücklaufquote 40%

- 100% fühlten sich in der Beratung gut verstanden
- 100% haben durch die Beratung etwas dazugelernt
- Für 90% konnte die Beratung einen wesentlichen Beitrag bzw. eine Entscheidungsgrundlage für künftige Maßnahmen liefern

„Tolles Angebot, sollte es für viel mehr Menschen geben. Oft ist einem zu Beginn gar nicht bewusst wie der rechtliche Rahmen aussieht und welche Möglichkeiten man überhaupt hat. So ist es toll, wenn man unverbindlich seine Fragen stellen kann.“

„Herzlichen Dank für diese Möglichkeit, unbürokratisch an wertvolle Hilfestellungen zu kommen!“

Fortsetzung BONUS Projekt BONANZA (2023 – 2025)



Mehrwert für Gemeinden

- Anstoßen einer **qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung** des Bestands
- Sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Nachverdichtung
 - Erhalt der Lebensqualität
 - Stärkung alternativer Verkehrsmittel
 - Aufwertung des Nachverdichtungsprozesses
 - Soziale Akzeptanz der Maßnahmen
- **Bewusstseinsbildung** in der Bevölkerung (energieeffiziente Sanierung, Mobilität, Grünraum)



R S A F G

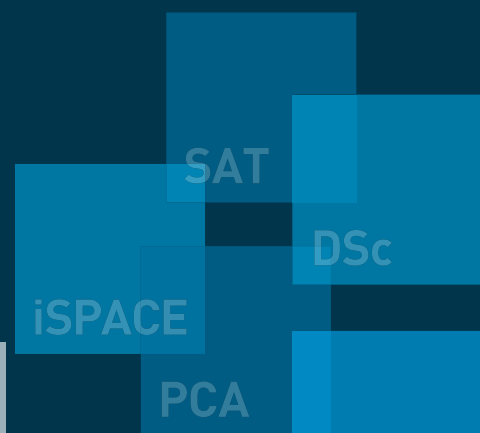
Research Studio **iSPACE**



Kontakt:

thomas.prinz@researchstudio.at

sabine.gadocha@researchstudio.at



/ ROSINAK & PARTNER /
Ziviltechniker GmbH

pulswerk



ARCHITEKT SCHWEIZER