

## ReHABITAT-Siedlung

Nachhaltige Sanierung und Wohnraumaktivierung einer Einfamilienhaussiedlung in Mistelbach

<b>Programm / Ausschreibung</b>	ENERGIE DER ZUKUNFT, SdZ, SdZ 8. Ausschreibung KP 2021	<b>Status</b>	abgeschlossen
<b>Projektstart</b>	01.10.2021	<b>Projektende</b>	30.09.2022
<b>Zeitraum</b>	2021 - 2022	<b>Projektlaufzeit</b>	12 Monate
<b>Keywords</b>	ganzheitliche Sanierung; Einfamilienhaussiedlung; Suffizienz; Wohnraumaktivierung; Ressourcenverbrauchsreduktion		

### Projektbeschreibung

Erfreulicherweise streben immer mehr Gemeinden Klima-, Boden- und Umweltschutzziele an, schreiben sie in Entwicklungskonzepten nieder und treten diversen Bündnissen bei. Eine wichtige Rolle bei der Erreichung der Ziele spielt dabei auch die Sanierung des Gebäudebestands. Doch die Sanierungsrate stagniert österreichweit – insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich - schon seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau (1,4 %; vgl. Amann 04/2020). Die Gründe sind vielfältig, gezielt nachgegangen wird ihnen aber nicht. Es fehlen neue Ansätze, wie Hauseigentümer\*innen zur Sanierung motiviert werden können, Förderungen allein reichen ganz offensichtlich nicht. Stattdessen nehmen Leerstände und untergenutzte Gebäude zu. Gemeinden, die versuchen, Eigentümer\*innen zu Vermietung oder Verkauf leerstehender Gebäude zu motivieren, sind nur selten erfolgreich. Darüber hinaus greift die gängige Praxis von „nachhaltiger Sanierung“ zu kurz. Der Fokus liegt vor allem auf der Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes. Suffizienzstrategien werden außer Acht gelassen, Außenräume und eine siedlungsweite Betrachtung fehlen meist komplett. Dabei liegt in einem umfassenderen Verständnis von nachhaltiger Sanierung enormes Potenzial: mehr Themen, mehr Anknüpfungspunkte, mehr Chancen auf Umsetzung.

Das geplante Projekt verfolgt das Ziel einer ganzheitlichen nachhaltigen Siedlungssanierung und Wohnraumaktivierung. Sie beginnt – lange vor den technischen Überlegungen zur thermischen Sanierung oder zu bauökologischen Verbesserungen – beim Menschen. Sie wird partizipativ entwickelt und basiert auf Suffizienz: Die Reduktion aller Ressourcenverbräuche und der Wohnfläche pro Kopf wird angestrebt und berücksichtigt neben der Optimierung der Einzelgebäude, private, (halb)öffentliche Grün- und Freiräume, Mobilität und soziale, gemeinschaftsbildende Faktoren gleichermaßen.

Als Pilot dient ein Abschnitt der Stadtwaldsiedlung in Mistelbach (NÖ), der 31 Einfamilienhäuser aus den 1970-80er Jahren umfasst. Im Rahmen der Sondierung werden Möglichkeiten und die Durchführbarkeit von Demonstrationsvorhaben im Pilotgebiet ausgelotet. Die Basis für einen erfolgreichen Ablauf wird mit innovativen, gemeinschaftsbildenden Aktivitäten zum Kontakt- und Vertrauensaufbau zu Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen gelegt, gefolgt von einem Infoabend, der in Themen wie neue (gemeinschaftlichen) Wohn- und Arbeitsformen, Klimawandelanpassungsstrategien etc. einführt. Im nächsten Schritt werden ihre Bedürfnisse und Zukunftsvorstellungen erhoben. Bedarfserhebungen und Gespräche auf Haushaltsebene zu Suffizienzstrategien, Energie, Umbau, Flächenoptimierung, sowie zum Garten folgen. Anschließend wird bei einer Siedlungswerkstatt das Potenzial der Pilotsiedlung für Gebäudeverbände (= funktionaler und organisatorischer

Zusammenschluss optimierter Einzelgebäude), für gemeinschaftlich genutzte Grün- und Freiräume, sowie wie für nachhaltige Mobilität untersucht. Es werden Erfolgsaussichten ausgelotet, Ressourcenbedarfe erhoben und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Maßgeschneiderte Optionen und Nutzungskonzepte für Haus und Garten auf Grundstücksebene, wie auch auf Siedlungsebene werden skizziert und zusammengeführt.

Ergebnis ist ein Gesamtkonzept für die Siedlung und eine übertragbare Herangehensweise für eine vorbildliche Siedlungssanierung, die Energie einspart, Flächen optimaler nutzt, Materialien im Kreislauf hält, Biodiversität fördert, das Mikroklima verbessert, Gesundheit der Menschen wie des Bodens steigert, umweltbewusste Mobilität anregt und nicht zuletzt die Gemeinschaft der Bewohner\*innen stärkt und so den Keim für neue Projekte, Ideen und Aktivitäten setzt.

## **Abstract**

Fortunately, more and more municipalities are striving for climate, soil and environmental protection goals, writing them down in development concepts and joining various alliances. The renovation of the building stock also plays an important role in achieving these goals. However, the renovation rate has been stagnating at a very low level for years throughout Austria – especially in the single- and two-family house sector (1.4 %; cf. Amann 04/2020). There are many reasons for this, but they are not being specifically investigated. There is a lack of new approaches to motivate homeowners to renovate, and subsidies alone are clearly not enough. Instead, vacancies and underused buildings are on the rise. Municipalities that try to motivate owners to rent or sell vacant buildings are rarely successful. Moreover, the common practice of "sustainable rehabilitation" falls short. The focus is mainly on improving the energy efficiency of a building. Sufficiency strategies are disregarded, outdoor spaces and a settlement-wide view are usually completely missing. Yet there is enormous potential in a more comprehensive understanding of sustainable renovation: more topics, more points of contact, more opportunities for implementation.

The project pursues the goal of holistic sustainable settlement rehabilitation and housing activation. It starts with people, long before the technical considerations of thermal renovation or building-ecological improvements. It is developed in a participatory manner and is based on sufficiency: the reduction of all resource consumption and the living space per capita is aimed for and, in addition to the optimization of individual buildings, equally takes into account private, (semi-)public green and open spaces, mobility and social, community-building factors.

A section of the Stadtwaldsiedlung in Mistelbach (Lower Austria), which comprises 31 single-family houses from the 1970-80s, serves as a pilot. In the course of the exploratory work, possibilities and the feasibility of demonstration projects in the pilot area will be sounded out. The basis for a successful process is laid with innovative, community-building activities to establish contact and trust with owners and residents, followed by an information evening that introduces topics such as new (communal) forms of living and working, climate change adaptation strategies, etc. The next step is to identify their needs and future perspectives. This is followed by needs inquiries and discussions at household level on sufficiency strategies, energy, conversion, optimization of floor spaces, and the garden. Subsequently, the potential of the pilot settlement for building associations (= functional and organizational combination of optimized individual buildings), for jointly used green and open spaces, as well as for sustainable mobility will be examined in a settlement workshop, prospects for success will be sounded out, resource requirements will be determined and a catalogue of measures will be drawn up. Tailor-made options and utilization concepts for house and garden at the property level, as well as at the settlement level, are outlined and brought together.

The result is an overall concept for the settlement and a transferable approach for an exemplary settlement redevelopment that saves energy, makes optimal use of space, keeps materials in circulation, promotes biodiversity, improves the microclimate, increases the health of people and the soil, encourages environmentally conscious mobility and, last but not

least, strengthens the community of residents, thus sowing the seeds for new projects, ideas and activities.

### **Projektkoordinator**

- Österreichisches ÖKOLOGIE-INSTITUT

### **Projektpartner**

- Klimabündnis Österreich gemeinnützige Förderungs- und Beratungsgesellschaft mbH
- Niederösterreichische Energie- und Umweltagentur GmbH
- DI Johanna Ilse Digruber
- Natur im Garten GmbH
- Troy Juri Norbert
- Stadtgemeinde Mistelbach an der Zaya