

## Stadtwandel

Potentialanalyse u. Modellentwicklung für zukunftsfähigen Wohnraum als Beitrag z. Wandel von bestehenden Stadtstrukturen

<b>Programm / Ausschreibung</b>	Smart Cities, TLKNS, Technologien und Innovationen f.d.klimaneutrale Stadt 2024 (KLI.EN)	<b>Status</b>	laufend
<b>Projektstart</b>	02.06.2025	<b>Projektende</b>	01.10.2026
<b>Zeitraum</b>	2025 - 2026	<b>Projektlaufzeit</b>	17 Monate
<b>Keywords</b>	Bestandstransformation, Dekarbonisierung, neue Wohnformen, Nachverdichtung, Klimawandel-Anpassung, Ortskernbelebung		

## Projektbeschreibung

Ausgangssituation

Defizitärer Gebäudebestand

Der zentral gelegene Gebäudebestand ist in vielen Kleinstädten und Gemeinden von Leerstand oder Unterbelegung betroffen. Ohne Intervention in Bezug auf städtebauliche Struktur, Wohnungsangebot und Dekarbonisierung ist der Bestand nicht zukunftsfähig.

Die Defizite der Bausubstanz sind zurückzuführen auf:

- Überalterung der Gesellschaft
- langjähriger Kaufkraftverlust
- kleinteilige Strukturen
- hohe Sanierungskosten
- wenig Grünraumbezug
- Perspektivenlosigkeit
- komplexe Finanzierungs- u. Förderungslandschaft, etc.

Einzelne Vorzeigeprojekte u. Initiativen tragen zum Kulturwandel bei. Weiterhin fehlen systemisch skalierbare Lösungsansätze.

Bodenverbrauch durch Wohnraumentwicklung

Der mehrgeschoßige Wohnbau hat zusammen mit dem Ein- und Zweifamilienhausbau einen Anteil von rund zwei Drittel an der gesamten Neubauleistung Österreichs u. ist somit zu 2/3 Verursacher der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bau- und Gebäudesektor.

Ziele

Im Sinne von re:use (überflüssig machen), dem 1. Grundsatz der österreichischen Kreislaufwirtschaftsstrategie will Stadtwandel dazu beitragen die Neubauleistung zur Schaffung von Wohnraum in den Bestand umzulenken u. zur Transformation zur Klimaneutralen Stadt beizutragen.

Stadtwandel ist ein integraler und partizipativer Prozess zur Transformation einzelner Bestandsgebäude in Kleinstädten und Gemeinden zu einem zusammenhängenden Wohnungsverband. (Objektcluster) Die am Forschungsprojekt aktiv beteiligten Gemeinden sind: sechs Gemeinden aufzählen (Lorem ipsum, Lorem ipsum)

In der Sondierung wird ein wiederholbarer Projektablauf, der zukünftig Gemeinden u. (gemeinnützigen) Bauträgern eine aktivere Rolle bei der Bestandsentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung ermöglichen soll, erarbeitet.

Die zentralen Ziele sind:

- CO2-Emissionen aus dem Wohnungsneubau durch Bestandsaktivierung zu substituieren
- Bodenverbrauch zu verhindern bzw. Entsiegelung voranzutreiben
- den Gebäudebestand zu dekarbonisieren
- Klimawandel-angepasste, lebenswerte u. nutzungsdurchmischte Stadträume schaffen
- neue Wohnformen etablieren u. resiliente Bewohner:innenstrukturen aufbauen

Innovationsgehalt

Innovative und skalierbare Ansätze sind:

- Bestandsobjekte in räumlicher Nähe zueinander werden in einem partizipativen Prozess als ein Objektcluster entwickelt (Studie)
- durch die Objektcluster werden wirtschaftliche Bedingungen für die Projektumsetzung u. den Fortbestand geschaffen
- durch die relevante Größe innerhalb des Stadtgefüges trägt Stadtwandel zur Transformation und Klimawandelanpassung bei
- konkrete Umsetzung unter den vorhandenen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten, aber ohne langwierige Verfahren o. Umwidmungen

Angestrebte Ergebnisse

Ergebnisse für Gemeinden u. gemeinnützige Bauträger:

- Handlungsfelder für Gemeinden u. Bauträger zur Entwicklung und Dekarbonisierung des Bestandes erschließen
- aufzeigen von wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planungsstudie in Verbindung mit der Förderlandschaft
- baurechtliche, mietrechtliche, förderungsrechtliche Hürden sollen aufgezeigt u. Lösungen erarbeitet werden

Ergebnisse für zukünftige Bewohner:innen u. die Bevölkerung:

- Aktivierung und langfristige Sicherung von leistbarem Wohnraum in zentraler Lage
- leistbar im Betrieb durch erneuerbare Energien
- Belebung, Entsiegelung und Klimawandelanpassung der Stadträume
- Förderung von neuen Wohnmodellen u. Mobilitätslösungen

## Abstract

### Initial Situation

#### Building Stock Deficiency

Small towns and municipalities are often affected by vacant and under-occupied building stock in central locations. Without measures in terms of urban structure, housing supply and decarbonization, the existing stock is not fulfilling the conditions for future challenges.

Building stock deficiencies can occur due to:

- aging society
- long-term loss of purchasing power
- small-scale structures
- high redevelopment costs
- few green space connections
- lack of opportunities
- complex financing and funding structures, etc.

Individual showcase projects and initiatives contribute to cultural change. However, systematic and scalable solutions are still lacking.

#### Land consumption due to residential development

Together with single and multi-family housings, multi-storey residential buildings account for around two thirds of Austria's new developments. This results in a responsibility for two thirds of construction and building sector's CO2 emissions.

### Goals

According to the first principle of the Austrian circular economy strategy "re:fuse – make it superfluous", Stadtwandel aims to enable using existing stock for living space instead of new constructions. Therefore, Stadtwandel contributes to climate-neutral transformation and climate change adaptation of municipalities.

Stadtwandel is an integral and participatory process for transforming individual existing buildings in small towns and municipalities into a coherent housing association. (object cluster). Participating municipalities are: Trofaiach, Mautern, Zeltweg, Hartberg and Passail

In the exploratory study, a reproducible project process is elaborated, which enables municipalities and (non-profit) real estate developers to be more engaged in developments of existing buildings while involving local citizens.

The main objectives are:

- Substituting CO2 emissions from new residential construction by activating existing buildings
- Preventing land consumption and accelerating soil unsealing
- Decarbonizing building stock
- Creating livable and mixed-use urban spaces adapted to climate change

- Establishing new forms of housings and developing resilient structures for residents

#### Innovative value

##### Innovative and scalable approaches:

- Existing buildings within close proximity of each other are developed as an object cluster in a participatory process (study)
- Object clusters provide economic conditions for project implementation and ongoing operation
- The relevant size within the urban fabric ensures that Stadtwandel contributes to transformation and climate change adaptation
- Specific implementation within the existing framework conditions in coordination with urban development concepts, yet without lengthy procedures or rezoning

#### Desired results

##### Results for municipalities and non-profit developers:

- Finding fields of action for municipalities and real estate developers to develop and decarbonize building stock
- Identifying economic development opportunities through a planning study in relation to the funding landscape

Outlining regulatory, tenancy and funding challenges and developing possible solutions

##### Results for future residents and citizens:

- Activation and long-term assurance of affordable living space in a central location
- Affordable operation with renewable energies
- Revitalization, unsealing and climate change adaptation of urban spaces
- Promotion of new housing models and mobility solutions

### **Projektkoordinator**

- einszueins architektur ZT GMBH

### **Projektpartner**

- IBR & I Institute of Building Research & Innovation ZT GmbH
- Reinprecht Ute Dipl.-Ing.
- Stadtgemeinde Trofaiach
- Technische Universität Wien
- Cloud NYNE GmbH
- RENOWAVE.AT eG