

# Umbauen

## STATT NEU BAUEN

### Flächenrecycling im Wohnbau

Potenziale  
Ideen  
Umsetzung



#### Impressum

Für Inhalte fremder Webseiten, auf die in diesem Buch hingewiesen wird, haftet der Verlag nicht.  
Wir behalten uns eine Nutzung dieses Werkes für Zwecke des Text- und Data-Minings nach § 44b UrhG  
ausdrücklich vor. Jegliche unbefugte Nutzung ist hiermit ausgeschlossen.

© 2025 Verlag Anton Pustet  
5020 Salzburg, Bergstraße 12  
buch@pustet.at  
Sämtliche Rechte vorbehalten.

Lektorat: Anja Zachhuber  
Korrektur: Beatrix Binder  
Layout und Cover: Melanie Kraxner  
Produktion: Nadine Kaschnig-Löbel  
Infografiken: Gudrun Rodlauer  
Druck: Florjancic tisk  
gedruckt in der EU

ISBN 978-3-7025-1165-4  
www.pustet.at

Ausflüge in die Natur, Interessantes aus Kunst, Kultur und Geschichte, Inspiration und Genuss für Ihr Zuhause –  
entdecken Sie die Vielfalt unseres Programms auf [www.pustet.at](https://www.pustet.at)

Wir versorgen Sie gern mit allen Informationen zu Buch-Angeboten, Gewinnspielen und Veranstaltungen:

**Newsletter:**  
<https://pustet.at/de/kontakt/newsletter.html>



**Facebook:**  
verlagantonpustet



**Instagram:**  
verlagantonpustet



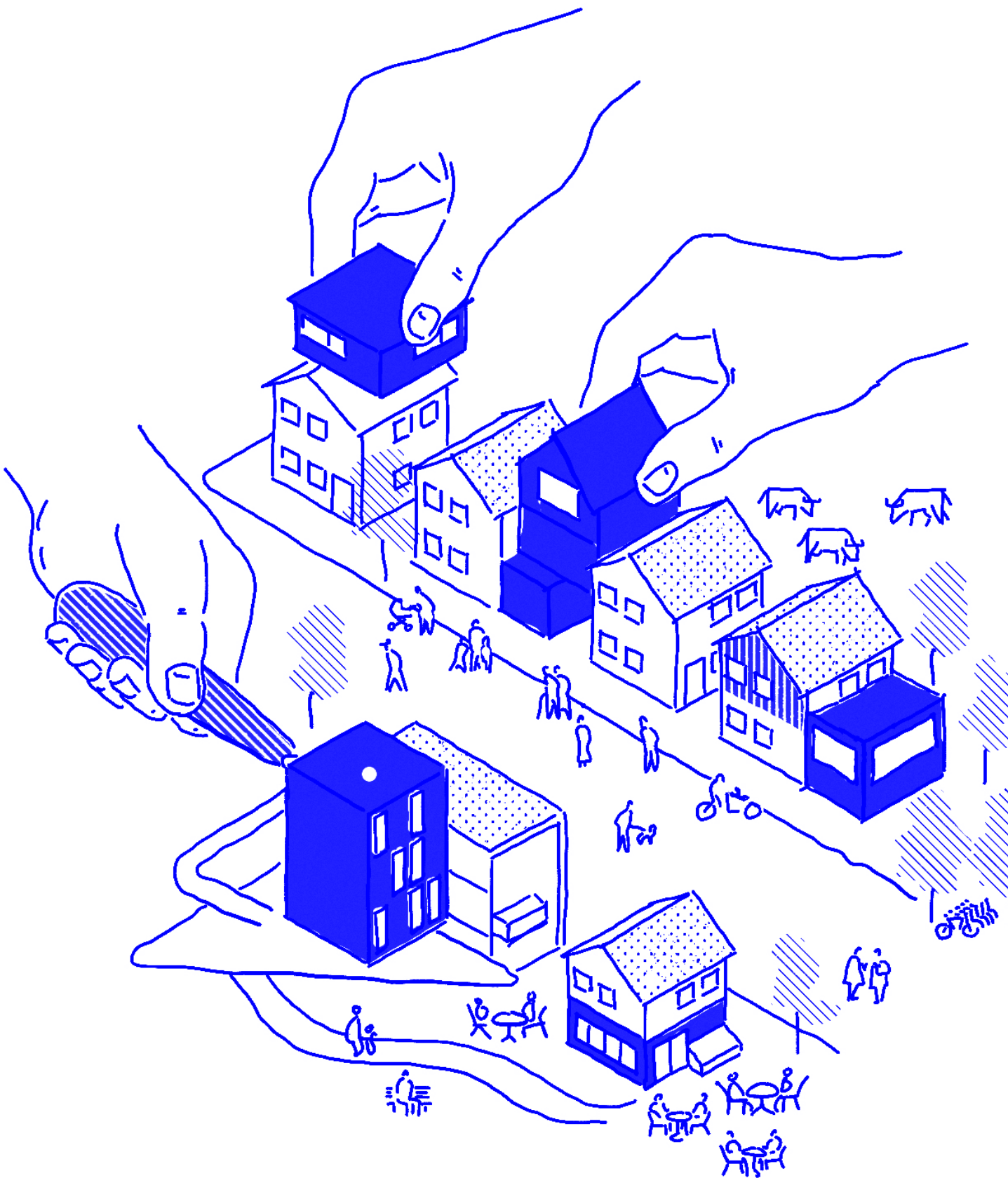
Wir bemühen uns bei jedem unserer Bücher um eine ressourcenschonende Produktion. Alle unsere Titel  
werden in Österreich und seinen Nachbarländern gedruckt. Um umweltschädliche Verpackungen zu  
vermeiden, werden unsere Bücher nicht mehr einzeln in Folie eingeschweißt. Es ist uns ein Anliegen,  
einen nachhaltigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten.

**VERLAG ANTON PUSTET**

## INHALT

<b>MICHAEL STROBL: VORWORT</b>	<b>9</b>	<b>INTERVIEW MIT SONJA HOHENGASSER UND JÜRGEN WIRNSBERGER</b>	<b>54</b>
<b>INTRO</b>	<b>10</b>	Regional denken	
Wie viel Erde braucht der Mensch – und warum betrifft uns das alle?		<b>ZUKUNFTSFÄHIGES PLANEN UND BAUEN</b>	<b>58</b>
<b>BODENVERBRAUCH UND FLÄCHENFRASS</b>	<b>16</b>	Von Wiederverwendung und enkeltauglicher Baukultur als Paradigmenwechsel	
Warum wir mit unserem wertvollsten Gut sorgsamer umgehen sollten und Österreich vielleicht bereits fertig gebaut ist		<b>06 UMBAU EINES ALTEN STRECKHOFES IN EINE WOHN EINHEIT, FRAUENKIRCHEN (B)</b>	<b>62</b>
<b>UMBAUKULTUR – DIE ZUKUNFT LIEGT IM BESTAND</b>	<b>22</b>	Nein, das alte Lehmziegelhaus wird nicht weggerissen!	
Wege zur Umbaukultur und zu einer neuen Bau-Ethik		<b>07 UMBAU EINER EHEMALIGEN VERKAUFSHALLE IN 7 WOHNUNGEN, SCHWANENSTADT (O)</b>	<b>68</b>
<b>01 DIE ALTE GARAGE IN OMAS GARTEN WIRD ZUM WOHNHAUS FÜR DIE ENKELIN, DORNBIRN (V)</b>	<b>24</b>	Loft393: Der super Supermarkt	
Wohnen in Omas Garage		<b>08 DACHGESCHOSSAUSBAU UND WOHNEN IN EINER EHEMALIGEN ZUCKERLFABRIK, FELDKIRCH (V)</b>	<b>72</b>
<b>02 UMBAU EINES HISTORISCHEN BAUERNHAUSES, SPITTAL A. D. DRAU (K)</b>	<b>28</b>	Wohnen in der Süßwarenfabrik	
Mehrgenerationen-Wohnen wie seinerzeit		<b>09 BRACHFLÄCHENRECYCLING MIT GEKONNTER BAULÜCKENSCHLIESSUNG, WIEN-NEUBAU (W)</b>	<b>80</b>
<b>03 UMBAU EINES KLEINEN STRECKHOFES IN EIN WOHNHAUS, JOIS (B)</b>	<b>34</b>	Stadthaus mit viel Platz auf kleinster Fläche	
Wo einst Schwein und Schaf wohnten und ein Weinkeller versteckt war		<b>10 VERJÜNGTER VIERKANTHOF, ST. FLORIAN (O)</b>	<b>84</b>
<b>04 IN EINEM BREGENZERWALDHOF WERDEN DURCH MASSVOLLE INTERVENTIONEN WOHNEN UND ARBEITEN UNTERS GEMEINSAME DACH GEBRACHT, HIRSCHAU (V)</b>	<b>40</b>	Neues Leben im Vierkanter	
Vorder- und Hinterhaus		<b>VON AN-, ZU- UND UMBAU SOWIE NACHVERDICHTUNG</b>	<b>88</b>
<b>05 UMBAU EINER MASCHINENHALLE IN EIN WOHNHAUS, LENGAU (O)</b>	<b>46</b>	Umbauen ist oft schneller und günstiger	
Wolf im Schafspelz		<b>INTERVIEW MIT DAVID SCHREYER</b>	<b>90</b>
		Hinfort mit den grässlichen Einkaufspalästen!	

<b>11</b>	<b><u>AUSSERGEWÖHNLICHE STADTHÄUSCHEN STATT INNERSTÄDTISCHER GARAGEN, WIEN-NEUBAU (W)</u></b>	<b>94</b>
	Temporäres Wohnen wie in einer japanischen Gasse	
<b>12</b>	<b><u>VOM BACKHAUS ZUR TISCHLEREI ZUM WOHNHAUS, RECHBERG (O)</u></b>	<b>98</b>
	Revitalisierung in Etappen	
<b>13</b>	<b><u>AUFGESTOCKTER SIEBZIGERJAHRE-BUNGALOW, ALTMÜNSTER (O)</u></b>	<b>104</b>
	Aus Eins mach Zwei	
<b>14</b>	<b><u>EHEMALIGE INNERSTÄDTISCHE WERKSTATT EINER FORSTFACHSCHULE WIRD IN BARRIEREFREIES WOHNEN UMGEBAUT, Waidhofen a. d. Ybbs (N)</u></b>	<b>110</b>
	Wohnen über dem Fluss	
<b>15</b>	<b><u>GROSSFAMILIENWOHNEN IM TENNENGau, BAD DÜRRNBERG (S)</u></b>	<b>114</b>
	Haus G. – Ausbau des Elternhauses	
	<b><u>LISI WIESER: ARCHITEKTUR FÜR ALLE</u></b>	<b>118</b>
	<b><u>LÖSUNGSANSÄTZE, VERANTWORTLICHKEITEN UND HANDLUNGSSTRATEGIEN</u></b>	<b>122</b>
	Die Renaissance des Weiterentwickelns	
<b>16</b>	<b><u>WOHNEN IM EHEMALIGEN DORFGASTHAUS SAMT STALL, FLADNITZ (ST)</u></b>	<b>126</b>
	Das Haus bleibt im Dorf	
<b>17</b>	<b><u>SCHEUNENUMNUTZUNG SAMT KAPELLENSANIERUNG, LIEBOCH (ST)</u></b>	<b>132</b>
	Neues Leben im mittelalterlichen Spatenhof	
<b>18</b>	<b><u>LEBEN IN EINEM ALTEN PFEILERSTADEL (K)</u></b>	<b>138</b>
	Stadelumbau als Haus im Haus	
<b>19</b>	<b><u>EINRAUM-HAUS STATT GARAGE, KLAGENFURT (K)</u></b>	<b>142</b>
	Eine „Garage für Frau Doktor“	
<b>20</b>	<b><u>UMBAU EINES DENKMALGESCHÜTZTEN KORNSPEICHERS IN EIN WOHNHAUS DER LEBENSHILFE, BAD RADKERSBURG (ST)</u></b>	<b>148</b>
	Kornseum im Hof	
	<b><u>MELANIE KARBASCH: SANIEREN ODER NEU BAUEN?</u></b>	<b>154</b>
	Über Mut und Bestand – auf dem Holzweg zu Innovation und neuen Lösungen	
<b>21</b>	<b><u>AUS EINEM EHEMALIGEN SPITAL WERDEN GEFÖRDERTE WOHNUNGEN, BAD AUSSEE (ST)</u></b>	<b>160</b>
	Traunhaus – Leben an der Ausseer Traun	
<b>22</b>	<b><u>WACHGEKÜSST: DAS EHEMALIGE FÜRSTENHAUS UND EIN LEGENDÄRES LOKAL, IRDNING (ST)</u></b>	<b>166</b>
	Central wohnen am Marktplatz	
<b>23</b>	<b><u>„PERSISCHE“ HOFHAUSSTRUKTUR MITTEN IM WALDVIERTEL, LITSCHAU (N)</u></b>	<b>170</b>
	Orientalischer Vierkanthof	
<b>24</b>	<b><u>CO-LIVING FÜR STUDIERENDE AM BÄUERLICHEN WINDERHOF, DORNBIRN (V)</u></b>	<b>176</b>
	Micro-Living in Ernas Haus	
<b>25+</b>	<b><u>2 x GUT DRAUF IN TIROL</u></b>	<b>180</b>
	<b><u>MÖGLICHKEITEN ZUR UMBAUFÖRDERUNG</u></b>	<b>190</b>
	<b><u>NACHWORT</u></b>	<b>194</b>
	<b><u>DANK</u></b>	<b>195</b>
	<b><u>QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE LITERATURTIPPS</u></b>	<b>196</b>
	<b><u>BILDNACHWEIS</u></b>	<b>200</b>



Österreich ist fertig bebaut – und doch wird in der Zukunft noch viel gebaut. Dieser scheinbare Widerspruch birgt eine fundamentale Herausforderung: Wie können wir mit dem Umstand umgehen, dass Boden ein nicht vermehrbare Gut ist? Der Umbau der bestehenden Bausubstanz bietet die Chance, bestehende Strukturen zu verbessern und Nachhaltigkeit in Funktionalität und Materialität zu verankern. Langlebigkeit muss dabei vor kurzlebigen Modeerscheinungen stehen.

Die Grenzen des Wachstums eröffnen neue Perspektiven für Architekt:innen. Es entstehen Betätigungsfelder, die weit über das klassische Verständnis des Bauens hinausgehen. Kooperatives Zusammenarbeiten wird zur Schlüsselkompetenz, und soziale Themen müssen aktiv in Planungsprozesse integriert werden. Statt Entwicklungen nur zuzulassen, ist es an der Zeit, diese aktiv mitzugestalten. Kreative Lösungen und Allianzen ermöglichen es, knappe Ressourcen effizient zu nutzen und die gestiegenen Anforderungen an Qualität und Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Dieses Buch zeigt, dass gesetzliche Auflagen und begrenzte Ressourcen keine Einschränkung sind, sondern ein Ansporn. Architekt:innen können sich neu positionieren und durch innovative, nachhaltige Ansätze eine zukunftsfähige Baukultur prägen. Die Aufgabenstellungen lauten durchwegs, in kreativen Prozessen unterschiedlichste Anforderungen zu verschmelzen und so eine Architektur des Respekts zu schaffen: gegenüber dem Bestand und den Bedürfnissen der Gesellschaft.

„Umbauen statt neu bauen“ lenkt unseren Blick auf das, was heute möglich ist. Wir laden Sie ein, diese Chancen zu erkennen, mit uns zu diskutieren und aktiv an einer nachhaltigen, sozialen und ästhetisch anspruchsvollen Baukultur mitzuwirken.

Architekt Michael Strobl ist Vorsitzender der Architekt:innen Ziviltechnikerkammer für Oberösterreich und Salzburg

# Wie viel Erde braucht der Mensch – und warum betrifft uns das alle?

Die Parabel „Wie viel Erde braucht der Mensch?“ von Leo Tolstoi aus dem Jahr 1885 erzählt die Geschichte des Bauern Pachom, der an seiner Gier nach Landbesitz schließlich zugrunde geht. Ihre Botschaft scheint heute aktueller denn je, denn in Österreich zeigt sich die ungehemmte Flächenversiegelung, die fortschreitende Zersiedelung und der auffallend sorglose Umgang mit Boden, der zwar allen gehört, aber nicht erneuerbar ist, besonders drastisch.

Gleichzeitig trifft man auf verlassene Plätze, leerstehende Geschäfte und verblichene Werbeschilder. Arztpraxen, Apotheken und Cafés sind längst an den Orts- oder Stadtrand gezogen – und mit ihnen die Menschen. Infrastrukturkosten explodieren, Naturräume gehen verloren und der tägliche Weg zur Arbeit, zum Arzt oder zum Einkaufen wird länger. Jahr

für Jahr verschwindet wertvoller Boden unter Straßen, Einkaufs- und Gewerbegebieten, Parkplätzen und Einfamilienhaussiedlungen.

Die Zersiedelung der Landschaft verstärkt sich unaufhörlich, und mit ihr der Bedarf an neuer Infrastruktur. Ein Teufelskreis, der den Flächenverbrauch weiter beschleunigt und immense Folgekosten verursacht.

Die Sesshaftwerdung des Menschen führte zu Siedlungen, doch heute haben wir die Grenzen des Wachstums längst überschritten. Würde die gesamte Weltbevölkerung so leben wie in Österreich, bräuchten wir wohl mehrere Erden, um unseren Bedarf an Nahrung, Boden und Ressourcen zu decken.

Österreichs Topografie macht die Situation besonders brisant: Nur 39 % der Landesfläche sind überhaupt als Dauersiedlungsraum

geeignet, darin müssen alle unsere Daseinsgrundversorgungen (Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Mobilität) sowie die gesamte landwirtschaftliche Produktion Platz finden. Ein Fünftel davon ist bereits verbaut. Tag für Tag verschwinden rund 11,5 Hektar – über sechzehn Fußballfelder – fruchtbares Ackerland unter Beton und Asphalt. Im internationalen Vergleich fällt Österreich besonders aus dem Rahmen: Hier verbrauchen und verbauen wir pro Kopf doppelt so viel Fläche für Straßen, Gebäude und Handel wie Deutschland oder die Schweiz, haben ein um 30 % dichteres Straßennetz und die höchste Dichte an Supermärkten – europaweit!

Seit Jahren sind Ziele zur Reduktion des Bodenverbrauchs in der Raumordnung verankert. Die österreichische Nachhaltigkeitsstrategie fordert eine Begrenzung auf 2,5 Hektar pro Tag, bis 2050 soll der Netto-Neuverbrauch gar auf null sinken. Das Prinzip: Neue Flächen dürfen nur dann bebaut werden, wenn an anderer Stelle versiegelte Flächen renaturiert werden. Doch die Realität sieht anders aus: Der Flächenfraß geht ungebremselt weiter.

## Was treibt den Bodenverbrauch an?

Die Ursachen sind vielschichtig, und sie betreffen uns alle. Unser Lebensstil ist eine zentrale Triebkraft: Wir wohnen großzügiger als noch vor wenigen Jahrzehnten – heute beansprucht eine einzelne Person doppelt so viel Wohnfläche wie noch in den 1970er-Jahren. Der Wunsch nach dem eigenen Haus im Grünen ist ungebrochen, immer mehr Menschen leben in Single-Haushalten, und Investor:innen suchen in Immobilien eine sichere Wertanlage – oft bis hin zum spekulativen Leerstand. Gemeinden konkurrieren um Gewerbeansiedlungen, was oft zu unkoordiniertem Wachstum,

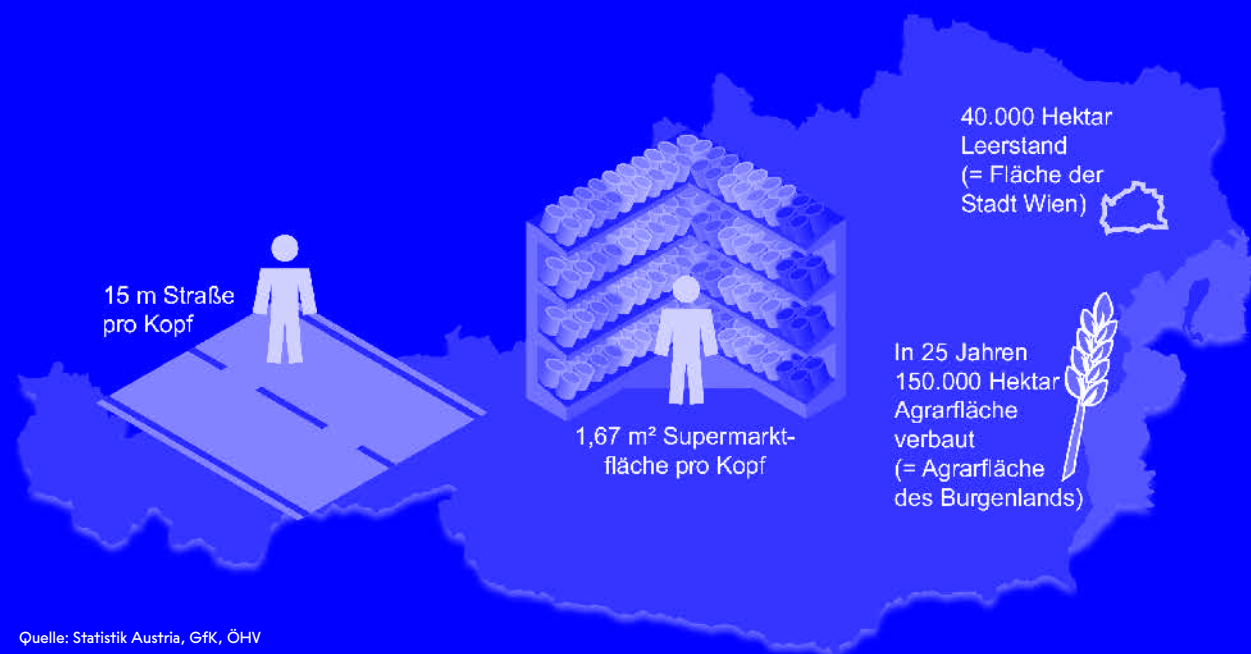
## Unsere Landschaft ist nicht nur unser Zuhause, sondern auch unsere Visitenkarte

neuen Baugebieten und überdimensionierter Infrastruktur führt. Gleichzeitig wird vielerorts zugunsten von lukrativem Bauland auf Ackerland verzichtet.

## Der Preis für unsere Bodenverschwendung

Die langfristigen Folgen dieses Flächenfraßes sind gravierend: „Sind die Äcker und Wiesen fort, fehlt das Essen uns vor Ort“, mahnen sowohl die Österreichische Hagelschutzversicherung als auch die Landwirtschaftskammer. Aber nicht nur das: Bleibt der Bodenverbrauch ungebremselt, verfehlt Österreich nicht nur seine selbst gesteckten Nachhaltigkeitsziele, sondern zerstört unwiederbringlich Natur, Kulturlandschaften und gewachsene Ortsbilder. Übermäßige Bodenversiegelung und Zersiedelung schaden dem Klima, nehmen den Böden ihre ökologischen Funktionen und verschärfen Hochwassergefahren. Unsere Dörfer und Städte bezahlen einen hohen Preis. Mit jedem neuen Gewerbegebiet und jeder Shoppingmall auf der grünen Wiese sterben Ortskerne aus, werden Landschaftsbilder zerstört – und damit ein Stück Zugehörigkeit, die Identität ganzer Regionen und eines der wertvollsten Güter als zentrale Säule des Tourismus.





Quelle: Statistik Austria, GfK, ÖHV

ÖSTERREICH IST EUROPA-  
MEISTER BEIM FLÄCHEN-  
VERBRAUCH

Unsere Landschaft ist nicht nur unser Zuhause, sondern auch unsere Visitenkarte. Ein radikales Umdenken ist nötig: Boden muss als Naturkapital in wirtschaftliche Entscheidungen einfließen, und das Gemeinwohl muss Vorrang vor kurzfristigen Einzelinteressen haben.

### Brauchen wir Neubauten überhaupt noch?

Parallel dazu gibt es in Österreich eine paradoxe Situation: Während immer mehr Flächen verbaut werden, stehen Schätzungen zufolge rund 40 000 Hektar (!) an Gebäudeflächen leer. Das entspricht der gesamten Fläche Wiens. Auch ein Viertel des bereits gewidmeten Baulands liegt ungenutzt brach. „Ist Österreich nicht längst fertig gebaut?“, fragt eine der renommiertesten österreichischen

Raumplaner:innen, Gerlind Weber, wohl zu Recht.

Hier liegt ein entscheidender Lösungsansatz für nachhaltiges Bauen und es bedarf eines Umdenkens: Österreich ist tatsächlich in vielen Bereichen längst fertig gebaut – jetzt geht es darum, Bestehendes zu nutzen. Statt neuer Gebäude auf der grünen Wiese brauchen wir Nachverdichtung, Umnutzung und Sanierung des Bestandes. Leerstände aktivieren, bereits errichtete Gebäude aufstocken, Industriebrachen umnutzen: Der bewusste Umgang mit bestehenden Strukturen spart nicht nur wertvolle Ressourcen, sondern eröffnet auch neue architektonische Gestaltungsmöglichkeiten, Chancen und ein enormes Betätigungsfeld für die Baubranche.

### Neue Wertschätzung für den Bestand – warum Umbaukultur der Schlüssel ist

Ein Gebäude ist mehr als ein Baukörper. Es prägt die Menschen, die in ihm leben und arbeiten. Es schafft Zugehörigkeit, Identität und Erinnerungen. Baukultur bedeutet, das Bewährte zu erhalten, mit Neuem zu verknüpfen und nachhaltige Zukunftsstrategien zu entwickeln. Angesichts steigender Bodenknappheit, schmalen Gemeindebudgets und der Notwendigkeit, klimafreundlicher zu bauen, ist es höchste Zeit, die vorhandene Bausubstanz besser zu nutzen. Ein nachhaltiges Gebäude ist nicht zwingend ein neues – sondern eines, das gegebenenfalls weiter genutzt wird. Nicht nur der Bodenverbrauch spricht für diesen Ansatz: Auch aus energetischer Sicht ist der Erhalt von Gebäuden oft die klügere Wahl. Der Abriss mit anschließendem Neubau verbraucht schließlich rund viermal so viele Ressourcen wie eine Sanierung. Die Verlängerung der Lebensdauer bestehender Gebäude ist hingegen gelebte Kreislaufwirtschaft.

Zudem haben bestehende, oft innerörtliche Gebäude mehr zu bieten, als man denkt: zentrale Lagen, hohe Aufenthaltsqualität, großzügige Raumhöhen, ein unverwechselbares Flair und charaktervolle Wohnqualität, sozialen Wert und Verankerung im Dorfgefüge. Weiters steckt in historischen Gebäuden auch Charme, Identität und Authentizität. Doch der Umgang mit Bestandsgebäuden erfordert eine gewisse Demut – sowie ein solides Know-how. Planungsbüros und Architekt:innen müssen sich auf komplexere Rahmenbedingungen einstellen, und genau darin liegt auch die Herausforderung. Immer noch gilt es, bürokratische Hürden zu überwinden: Während es für Revitalisierung und Ortskernbelebung durchaus attraktive Förderungen

gibt, sind die baugesetzlichen Erleichterungen für Altbausanierungen gegenüber dem Neubau oft benachteiligt. Gemeinden und Gesetzgebung müssen Sanierungen sukzessive erleichtern und fördern – nicht nur finanziell, sondern auch rechtlich.

Gleichermaßen ist in der Architekturwelt ein Umdenken nötig: Wir müssen weg von der Fixierung auf glanzvolle Neubauten und hin zu einer neuen Architektur, die sich der Herausforderung des Umbaus mit kreativen Ideen stellt, sind doch zumeist viel mehr Kompromisse erforderlich – technischer, wirtschaftlicher und gestalterischer Natur. Auch Architekturpreis-Auslober:innen, Wettbewerbe, Magazine und Zeitschriften mögen sich stärker mit der Ästhetik des Erhaltens auseinandersetzen, anstatt mehrheitlich spektakuläre Neubauten zu feiern. Denn wer die Zukunft gestalten will, darf nicht nur neu bauen, sondern muss auch das Bestehende bewahren.

## Statt neuer Gebäude auf der grünen Wiese brauchen wir Nachverdichtung, Umnutzung und Sanierung des Bestandes

# WOHNEN IN OMAS GARAGE

01



Früher: Lager

Ehemalige Garage



DURCH KLUGE PLANUNG  
KOMMT DAS HÄUSCHEN MIT  
WENIG ALLGEMEINFLÄCHE  
AUS – ZUGUNSTEN GUT GE-  
SCHNITTENER WOHNÄRÄUME.

Julia ist bereits seit geraumer Zeit auf der Suche nach geeignetem, leistbarem Wohnraum – im Großraum Dornbirn durchaus eine herausfordernde Aufgabe. Fündig wird sie eines Tages just im Hinterhof ihrer Großmutter. Dort steht eine uralte Garage samt Lagerbereich in einem baulichen Zustand, der durchaus gewisser Fantasie bedarf, um den Charme und das Potenzial dahinter zu erkennen.

Architektin Carmen Schrötter-Lenzi wird konsultiert, um auszuloten, ob das unscheinbare Gebäude, an dem sichtlich der Zahn der Zeit nagt, grundsätzlich in eine kleine Wohneinheit umgebaut werden kann, die Substanz dies zuließe und die Vision auch finanziell stemmbar wäre.

Daraufhin wird der Plan gefasst, das kleine, allseits freistehende zweigeschoßige Holzgebäude in ein Wohnhaus umzubauen. Dies unter Berücksichtigung eines

Low-budget-Ansatzes: Wiederverwendung und Upcycling spielen, neben Kosten und Nachhaltigkeit, eine wesentliche Rolle. Aber auch und besonders die Bedürfnisse der Oma, da eine derartige Umfunktionierung immer auch mit Rahmenbedingungen einhergeht, die sensibel und bestenfalls im Vorhinein geklärt werden: Baustellentätigkeit, geänderte Nutzungsfunktionen, neues Zusammenleben, Besitzverhältnisse.

Schließlich wird das Kleingebäude auf seine ursprüngliche Form zurückgebaut und nachträglich angestückelte Beiwerke entfernt. Der einfache rechteckige Baukörper mit seiner Lochfassade soll in dem dicht verbauten Umgebungsgebiet wieder freigestellt werden, um darüber hinaus für die zukünftige Nutzung als Wohngebäude hochwertigen Außenraum zu schaffen.

Die bestehende, beschränkte Kubatur gibt die Größe der Wohnnutzung vor. Bauherrin





SO LÄSST SICH'S LEBEN:  
VIEL HOLZ, LICHTDURCH-  
FLUTETER WOHNRAUM  
DANK GLASSCHIEBETÜRE  
STATT GARAGENTOR.

Julia reflektiert in der Planungsphase sehr genau ihre künftigen Wohnbedürfnisse. Sie legt gemeinsam mit der Architektin fest, welche tatsächlich erforderlichen Funktionen und Räume unterzubringen sind. Diese werden aufgrund der vorgegebenen kleinen Grundfläche mit Bedacht gegliedert. Im Erdgeschoß befindet sich heute ein großzügiger Wohn-Ess-Aufenthaltsbereich mit Gartenbezug. Eine neue Treppe wird eingebaut und verbindet die beiden Geschoße miteinander. Die Fläche darunter wird platzschonend als Stauraum verwendet. Im Obergeschoß sind Schlafzimmer, Bad und Arbeitsbereich untergebracht.

Vorhandene Materialien werden in das Umbaukonzept integriert und wiederverwendet. Dank der vielen Eigenarbeit der Bauherrin kann die Idee des Upcyclings recht einfach umgesetzt werden.

Durch die beengte Zufahrt, am Wohnhaus der Oma vorbei, gerät die Bauabwicklung

zu einer Herausforderung. Die alte Garage ist in Holzriegelbauweise errichtet, die Tragkonstruktion bleibt unverändert. Eine neue schmucke Holzfassade aus Fichte verbirgt die dahinterliegende nachgerüstete Dämmung. Als Heizanlage dient eine Wärmepumpe (Erdwärme), für energietechnische Unabhängigkeit sorgt eine kleine Photovoltaik-Anlage auf dem Gründach. Eine großformatige Schiebetüre auf der Südseite öffnet den Wohnraum zum Garten hin, vergrößert ihn optisch und belichtet den Aufenthaltsbereich. Die Lage der weiteren Fenster bleibt bewusst erhalten, lediglich die Höhe der Brüstung wurde teilweise verändert, um größere Öffnungen für eine angemessene Belichtung der Innenräume zu schaffen.

Ein Gartenhäuschen mit Veranda bildet den Rahmen des kleinen Grünraums zur Nachbarschaft hin und schafft Privatsphäre.

Die Nutzungsänderung und Wiederverwertung des im Hinterhof stehenden Garagegebäudes ermöglicht den Gewinn von hochwertiger Wohnfläche ohne jegliche zusätzliche Versiegelung von Boden. Der Charme und die Atmosphäre des alten Holzhauses sind in den Räumen spürbar. Dass neben dem Nachhaltigkeitsgedanken, dem Kostenkorsett, dem Re-use und Upcycling ein qualitätsvoller Wohnraum für die junge Bauherrin geschaffen wird, rundet den Mehrwert des Umbaus ab.

- ✓ Low-budget
- ✓ Re-Use
- ✓ Upcycling

ARCHITEKTURBÜRO *Schrötter-Leuzi Architekten, Fussach, schroetter-leuzi.com*

#### TYPUS

*Umbau alter Garage in Wohneinheit*

#### BEWOHNER:INNEN

*Julia (Enkelin der Besitzerin)*

#### ORT

*Dorubirn, Vorarlberg*

#### WOHNFLÄCHE

*90,69 m²*

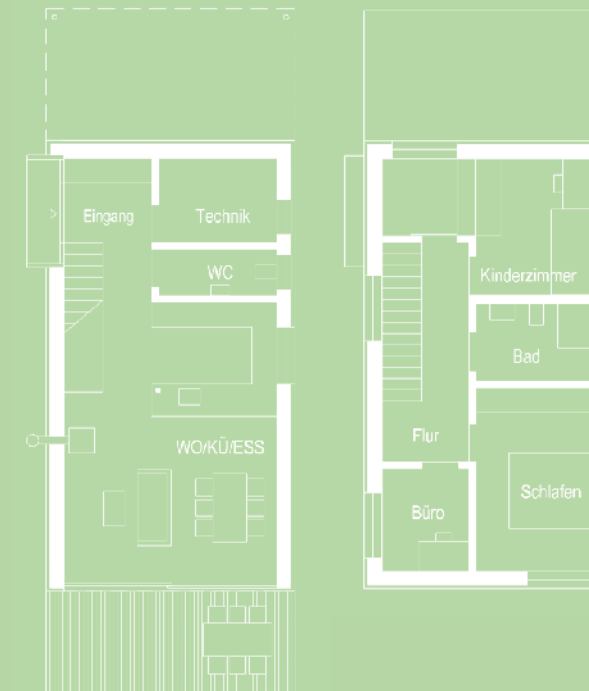
#### FERTIGSTELLUNG

*2023*

#### BODENVERBRAUCH

*keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Umnutzung einer bestehenden Garage*

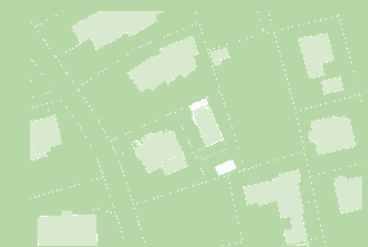
#### PLÄNE



#### VORHER



*Außensicht der altbestehenden Garage*





# WOLF IM SCHAFSPELZ

05



Einbau einer Wohneinheit  
in Teil der Maschinenhalle



ALS WOLF WIRD  
DAS NEUE – IM  
KONTRAST ZUR  
HÜLLE STEHENDE –  
INNENLEBEN  
BEZEICHNET.

*Die bestehende Halle bildet die Hülle, das Schaf. Die Nutzung im Inneren steht im Widerspruch zur Hülle. Sie entspricht einem Bedürfnis von Geborgenheit. In einer sich dem Umfeld unterordnenden Hülle ist sie der Wolf. Der Widerspruch von Nutzung und Erscheinung stellt in diesem besonderen Fall eine Lösung dar, welche im Kontext stimmig ist.*

ARCHITEKTIN MELANIE KARBASCH

Als konsequenten Gegenpol zu Flächenverbrauch, Zersiedelung und Leerstand entsteht in einer Dorfgemeinde im Westen Oberösterreichs ein ungewöhnliches Wohnhaus – in einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle: der Wolf im Schafspelz.

Die gewachsene Siedlungsstruktur vor Ort ist überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt und vereinzelt mit Einfamilienhaus-Bebauung durchmischt – mit weitläufigen Feldern und Wiesen vorgelagert. Impulsgeberin für die Überlegungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses ist eine schlicht-profane Maschinenhalle im

- ✓ Brachflächen-Recycling
- ✓ Wohnen auf dem Land



WIE AUS EINEM  
GESTALTERISCHEN  
GUSS SIND WOHN-  
UND NEBENRÄUME  
KONZIPIERT.

ARCHITEKTURBÜRO <i>Melanie Karbasch, Volker Wortmeyer, Salzburg, melaniekarbasch.at, wortmeyer.at</i>	
TYPUS <i>In Maschinenhalle wird Wohneinheit eingebaut</i>	BEWOHNER:INNEN <i>junge Familie</i>
ORT <i>Leugau, Oberösterreich</i>	WOHNFLÄCHE <i>184 m²</i>
FERTIGSTELLUNG <i>2020</i>	BODENVERBRAUCH <i>Keinerlei zusätzlicher Bodenverbrauch durch Bestandstransformation</i>
PLAN 	
VORHER  <p><i>Die bestehende, landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle bietet in einem Teilbereich Platz für das Implementieren einer Wohneinheit</i></p>	



# TRAUNHAUS – LEBEN AN DER AUSSEER TRAUN

21



DER ÜBER DIE JAHR-  
ZEHNTE GEWACHSENE,  
STETIG ERWEITERTE  
EHEMALIGE SPITALS-  
BAU WURDE MIT DER  
REVITALISIERUNG  
OPTISCH IN EINZELNE,  
EINER STÄDTISCHEN  
STRUKTUR ÄHNELNDE  
GEBÄUDEABSCHNITTE  
ÜBERSETZT.

*Manches Mal bedarf es einfach der Eigen-  
initiative Einzelner. Als Architekt:innen  
haben wir auch Verantwortung unserer  
Region gegenüber – da muss man einfach  
ab und an in Vorleistung gehen und  
den ersten Schritt tun.*

ARCHITEKTIN CAROLINE RODLAUER

Inmitten des pittoresken Ortszentrums der Trachtenhauptstadt Bad Aussee im geografischen Mittelpunkt Österreichs, dem steirischen Salzkammergut, steht seit einem guten Jahrzehnt ein großvolumiger Sonderbau leer und verfällt zunehmend. Zwischen schmucken Bürgerhäusern mit den regionstypisch vorgesetzten, verzierten Holzveranden, im Nahbereich der Kirche und dem geschichtsträchtigen Meranplatz direkt am Ufer der Traun, ragt urplötzlich

ein überhoher, langer Betonklotz hervor, ein sichtlich über die Jahrzehnte mehrfach aneinander gestückelter Zweckbau, dessen graue Fassaden bröckeln.

Aus den baulichen Ritzen wachsen bereits Pflanzen und sein Inneres ähnelt wahrlich der Kulisse eines Gruselfilms: dunkle Räumlichkeiten, Spinnweben und Staubschichten auf ehemaligen Krankenbetten, halbgefüllte Reagenzgläser, uralte





NEBEN TRADITIONELLEN „BRICKLN“ (ZIERVERANDEN) DER BAD AUSSEER BÜRGERHÄUSER ETABLIERT SICH DIE ZEITGEMÄSS INTERPRETIERTE FASSADE DES TRAUNHAUSES.

- ✓ Ortskernbelebung
- ✓ Sanierung statt Abriss
- ✓ Leistbares Wohnen
- ✓ Barrierefreiheit
- ✓ Ökologische Baustoffe

medizinische Gerätschaften, und schließlich sogar die „Exitus“-Kammer am Ende des dunklen Ganges ...

Seit der Errichtung des modernen Neubaus des Landeskrankenhauses an der Peripherie, bedingt durch die verkehrstechnisch bessere Erreichbarkeit als in der

Innenstadt, bleibt sein Vorgänger jahrelang seinem Schicksal überlassen und beeinträchtigt inzwischen auch spürbar das intakte Ortsbild Bad Aussees. Der Abriss zugunsten von Parkplätzen erscheint unbefriedigend, ein Ersatzbau baurechtlich aufgrund der Enge und mangelnder Grenzabstände sinnlos.

Ohne Auftrag oder Bauleute haben wir vom Architekturbüro ROSA in Eigenregie ein Nachnutzungskonzept für das „alte Schlachtschiff“ erstellt:

Was braucht's in Bad Aussee? Leistbaren Wohnraum für junge Paare und zentrumsnahe, barrierefreie Einheiten für Ältere – Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Nähe inklusive. Leerstand oder marode Bausubstanz inmitten der Ortsbildschutzzone jedenfalls nicht.

Mit der fertigen Machbarkeitsstudie samt Kostenprognose und möglichen Fördermitteln kann schließlich eine Projektgemeinschaft gefunden werden, die den Altbestand günstig erwirbt und umfassend saniert. Die Grundstruktur eines Spitalbaus eignet sich dafür schlichtweg optimal. Aus dem Zusammenschluss von jeweils zwei benachbarten ehemaligen Pflegezimmern lässt sich mit wenig baulichem Aufwand eine kleine Wohneinheit basteln – das ehemalige Pflegebad wird saniert, aus dem zweiten eine Wohnküche geschaffen – ein Zimmer fürs Wohnen, das andere fürs Schlafen – voilà! Zusätzlich wird der leerstehende Dachraum zugunsten von Galeriebereichen mit großzügigen Dachterrassen anstelle eines Gartens ausgebaut. Dank der unüblichen Höhe des ehemaligen Spitals sieht man von diesen über die malerische Dachlandschaft Bad Aussees hinaus in das umliegende Bergpanorama. Den Wohnungen in den unteren Geschoßen werden moderne Holz-Loggien als Freisitz vorgehängt – die zugleich die eher uncharmanten Fassaden auflockern.

Die Transformation des ehemaligen Spitals in einen Wohnbau bewirkt für Bad Aussee breitgefächerte Vorzüge: Ein riesiges brachliegendes Bestandsvolumen bekommt einen zweiten Lebenszyklus, kostengünstiges Wohnen entsteht, ein visueller Schandfleck wird qualitativ dem Ortsbild angepasst. Aber auch wirtschaftliche Vorzüge sind anzuführen: Die Baukosten werden zu einem Teil aus Eigenmitteln der unterschiedlichen Bauleute, aber auch aus Fördermitteln des Landes und aus Mieteinnahmen durch die insgesamt 36 (zusätzlich durch Wohnbeihilfe geförderten) Wohnungen gestemmt. Nach rund 15 Jahren ist es abbezahlt und man

kann die Wohneinheiten nach wie vor zum Eigenbedarf nutzen oder aber als passives Einkommen weitervermieten.

WOHNEN FÜR ÄLTERE UND JÜNGERE – IM ZENTRAL GELEGENEN, MITTLERWEILE ÄUSSERST WOHLN- LICHEN TRAUNHAUS MIT BLICK ÜBER DIE DÄCHER BAD AUSSEES.







Bei diesem Projekt wurden mehrere Fliegen mit einer Klatsche geschlagen: Eine auffällige, innerstädtische Ruine wurde maßgeblich verschönert und trägt positiv zum Ortsbild Bad Aussees bei, leistbare Wohnungen für Junge und barrierefreie, zentrale für Ältere sind entstanden. Anstelle eines Abrisses konnte die bestehende bauliche Substanz zu wertvoller Wohnnutzung umgewandelt werden – ohne einen Quadratmeter neuen Bodenverbrauchs.

ARCHITEKTIN CAROLINE RODLAUER

ARCHITEKTURBÜRO <i>ROSA Architektur, Bad Mitterudorf, rosa-architektur.at</i>	
<b>TYPUS</b> <i>Altes, verfallenes Spital wird barrierefreier, zentraler Wohnbau</i>	<b>BEWOHNER:INNEN</b> <i>36 Einheiten für Generationen- wohnen, Starter- und Seniorenwohnungen</i>
<b>ORT</b> <i>Bad Aussee, Steiermark</i>	<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> <i>2 150 m²</i>
<b>FERTIGSTELLUNG</b> <i>2021</i>	<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> <i>1 800 m²</i>
<b>PLÄNE</b>  <i>Aus ehemaligen Krankenzimmern werden kompakt geschnittene Kleinwohnungen</i>	
<b>BODENVERBRAUCH</b> <i>Leerstandsaktivierung statt Neubau, kein Bodenverbrauch</i>	
<b>VORHER</b>  <i>Der einstige Leerstand im historischen Zentrum Bad Aussees</i>	

# Möglichkeiten zur Umbauförderung

## Wussten Sie, dass ...

- die Ausgaben für thermische Gebäudesanierung unter bestimmten Voraussetzungen auch steuerlich absetzbar ist?
- handwerkliche Tätigkeiten (z.B. Ausmalen nach dem Fenstertausch) durch den Handwerkerbonus gefördert werden?
- man die allermeisten Förderungen unbedingt vor Baubeginn beantragen sollte?

## Energie-, Sanierungs- und Förderungsberatung in Österreich

Österreich ist nach wie vor ein Förderungsland. Die Möglichkeiten für Wohnbau, Sanierung, Assanierung (das weitgehende Ersetzen eines Gebäudes am selben Standort), Ankauf, Revitalisierung, Energieoptimierung und erneuerbare Energien, Heizungstausch bis hin zu Brachflächenrecycling sowie Stadt- und Ortskernstärkung sind vielschichtig und lukrativ. Allerdings ist der „Förderdschungel“ nicht leicht zu durchblicken, zumal die Rahmenparameter von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sind. Lokale Energieberatungs-Agenturen können behilflich sein, die für das jeweilige Bauvorhaben sinnvollsten Fördermöglichkeiten zu analysieren und auch den Förderablauf zu begleiten – von der Einreichung bis zur Abrechnung.

## Klimaaktiv-Förderdatenbank

[[www.klimaaktiv.at/energieberatung](http://www.klimaaktiv.at/energieberatung)]

Die klimaaktiv-Förderdatenbank bietet eine Übersicht über derzeit verfügbare Förderungen der Themenbereiche Energie, Sanierung, Mobilität und Klima in Gesamtösterreich.

Die Kontakte zu den Energieberatungsstellen sind online unter [www.klimaaktiv.at/energieberatung](http://www.klimaaktiv.at/energieberatung) zu finden.

## Umweltberatung

[[www.umweltberatung.at](http://www.umweltberatung.at)]

Die Umweltberatung ist Ansprechpartnerin speziell in der Energieberatung und gibt wertvolle Infos zu den Themen Energiesparen, Raumwärme und Warmwasserbereitung, Sanierungsmaßnahmen wie Fenster oder Dämmung, zu Baustoffen oder erneuerbaren Energien.

[[oesterreich.gv.at/themen/umwelt\\_und\\_klima.html](http://oesterreich.gv.at/themen/umwelt_und_klima.html)]

Seitens der österreichischen Bundesregierung gibt es – zusätzlich zu den Landesförderungen – Subventionen für barrierefreies Umbauen, Heizungstausch, Photovoltaik-Anlagen, thermische Sanierungen, Mobilität. Der aktuelle Überblick ist hier abzurufen: [oesterreich.gv.at/themen/umwelt\\_und\\_klima.html](http://oesterreich.gv.at/themen/umwelt_und_klima.html).

[[sanierungsbonus.at](http://sanierungsbonus.at)], [[handwerkerbonus.gv.at](http://handwerkerbonus.gv.at)]

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie stellt einen Fördertopf namens Sanierungsbonus zur Verfügung: [sanierungsbonus.at](http://sanierungsbonus.at), das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft den beliebten Handwerkerbonus: [handwerkerbonus.gv.at](http://handwerkerbonus.gv.at)

## Informationen zu den spezifischen Landesförderungen sind hier zu finden

### BURGENLAND

Energieberatung Burgenland: [eb-bgld.at](http://eb-bgld.at)

Wohnbau-, Althausankaufs- und Sanierungsförderungen, Abteilung 9 der Burgenländischen Landesregierung: [burgenland.at/themen/bauen/-/wohnen-neu](http://burgenland.at/themen/bauen/-/wohnen-neu)

### KÄRNTEN

Netzwerk Energieberatung Kärnten: [neteb-kärnten.at](http://neteb-kärnten.at)

Wohnbau- und Sanierungsförderungen Kärnten, Abteilung II der Kärntner Landesregierung:  
[ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-II/Wohnbau](http://ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-II/Wohnbau)