

**Es ist eines der großen Themen unserer Zeit: Leistbares Wohnen nimmt auf Grund steigender Grundstücks-, Immobilien- und auch Mietpreise einen immer größeren Stellenwert ein.** In Österreich werden zu wenige Wohnungen gebaut, darin sind sich Experten einig. Das Ziel von leistbarem Wohnen ist aber nur mit Maßnahmen auf mehreren Ebenen zu erreichen. Denn Leistbarkeit kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern macht nur in Verschränkung mit anderen wohnungspolitischen Zielen, wie Qualität, Energieeffizienz, Innovation oder eine leistungsfähige Bauwirtschaft Sinn. Es geht nicht um „billiger Wohnen“, sondern um eine langfristig sichere, für alle Bevölkerungsschichten finanziell bewältigbare Wohnversorgung und eine effektive Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft. WOHNFORUM präsentiert aktuelle Untersuchungen der NÖ Wohnbauforschung, die diese Thematik aus verschiedenen Perspektiven betrachten.

## LOW TECH Buildings = LOW COST Buildings?

Wird Wohnen durch Reduktion von Gebäudetechnik leistbarer?

In den letzten Jahren wurden seitens der europäischen Gebäuderichtlinie und der nationalen Umsetzung in den OIB-Richtlinien erhöhte Ansprüche an die Energieeffizienz von Wohngebäuden gestellt. Für die Inanspruchnahme von Fördergeldern wurden diese Anforderungen von den Wohnbauförderstellen noch zusätzlich erhöht, um diese nicht nach dem Gießkannen-Prinzip zu vergeben. Diese Forderungen treffen nicht nur auf den Neubau, sondern auch auf die Sanierung zu.

Durch die erhöhten Anforderungen an den Heizwärmebedarf erreichen die Gebäude einen sehr hohen thermischen Standard. Die luftdichte Bauweise und die hohen persönlichen Ansprüche an den Nutzerkomfort führen zum Einbau von oft teuren Anlagen für Beheizung, Belüftung und Kühlung. Doch stellt die teure Anschaffung allein nicht sicher, dass auch die gewünschten Komfortansprüche erreicht werden.

Diese qualitativ sehr hochwertigen haustechnischen Komponenten erreichen auch bei fachgerechtem Einbau oft nur bedingt den gewünschten hohen Nutzerkomfort. Die Anlagen sind oftmals nicht den spezifischen Nutzeranforderungen entsprechend eingestellt, nicht untereinander abgeglichen oder werden vom Nutzer unwissentlich nachteilig beeinflusst. Wird auch nach Änderungen der Komfort nicht erreicht, ist man von den teuren Komponenten enttäuscht – und unzufrieden.

Im Forschungsprojekt „Leistbares Wohnen – LOW TECH Buildings = LOW COST Buildings?“ wird untersucht, ob und wie diesem Trend durch

eine Vereinfachung der haustechnischen Anlagen entgegengewirkt werden kann. Dabei sollen der Nutzerkomfort erhöht und die Errichtungskosten reduziert werden.

Zu Beginn des laufenden Forschungsprojekts wurde ein Experten-Workshop zur Definition des LOW TECH Gebäudes durchgeführt. Mit der grundlegenden Erkenntnis, dass es von Beginn an notwendig ist, die Anforderungen der Nutzer an das Objekt zu definieren, um ein Gebäude mit verminderter Haustechnik betreiben zu können. Die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen sind mit den betroffenen Gewerken entsprechend abzustimmen, um Anlagenkomponenten in Bauteile gegebenenfalls integrieren zu können. Nur so kann eine effiziente und ökologische Wärme- und Kälteerzeugung sowie eine Verteilung im Sinne der Nutzerzufriedenheit erreicht werden. Diese Vorgehensweise kann auch als „Integrale Planung“ bezeichnet werden.

Basierend auf den Workshop-Ergebnissen wurden mittels Recherchen entsprechende, bereits realisierte Objekte erhoben. Um für einen Vergleich – zu konventionell geplanten Objekten – die Errichtungs- und Betriebskosten zu erhalten, wurde ein Fragebogen entworfen, der den verantwortlichen Planern, Architekten und Nutzern zugesandt wurde. Momentan ist die Phase der Rücksendung der Fragebögen, diese werden anschließend anonymisiert ausgewertet. Man darf gespannt sein, wie sich die Kosten verhalten. □



**DI Josef Wolfbeiber**  
Geschäftsführer  
ConPlusUltra GmbH



**Ing. Mag.(FH) Franz Figl**  
Energie & Umwelt  
ConPlusUltra GmbH