Pressemitteilung   
Graz/Wien, Juni 2024

**Reallabor Gebäude: Klimaneutrales Sanierungskonzept von ÖWG Wohnbau**

**Der Wohnungsbestand ist für die Energiewende von zentraler Bedeutung. Ohne eine substanzielle Erhöhung der jährlichen Sanierungsraten im Gebäudebestand werden eine deutliche Senkung des Energieverbrauchs und die Pariser Klimaschutzziele nicht erreicht werden können. ÖWG Wohnbau hat in einem einjährigen Sondierungsprojekt ein zukunftsweisendes klimaneutrales Sanierungskonzept samt Vorstudie fertiggestellt – und vor kurzem vorgestellt.**

ÖWG Wohnbau besitzt und verwaltet insgesamt über 33.000 Wohnungen, wovon sich rund die Hälfte im Eigentum von ÖWG Wohnbau befindet. Innerhalb des Gebäudeportfolios sind derzeit ca. 20 bis 30 Prozent der Bestandsgebäude in unterschiedlichen Ausprägungen saniert, wobei seit rund vier Jahren nach Möglichkeit der Fokus auf umfassende thermische Sanierungsmaßnahmen gelegt wird. Dieser Schwerpunkt wird weiter ausgebaut und im Hinblick auf Klimaschutz und Klimawandelanpassung erweitert. In den nächsten Jahren werden Sanierungsraten in Höhe von 3 bis 4 Prozent pro Jahr angestrebt. „Wir als ÖWG Wohnbau haben bereits seit einigen Jahren unsere Bemühungen und Zielsetzungen im Bereich Klimaschutz verstärkt. Dabei beleuchten wir die Themen Klimaneutralität, Klimaschutz und Klimawandelanpassung in allen Facetten. Das haben wir nun mit diesem umfassenden klimaneutralen Sanierungskonzept umgesetzt“, so Hans Schaffer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau.

### **Zielsetzungen**

Ziel des Sondierungsprojekts „Reallabor Gebäude – Gebäude als Reallabor für klimaneutrales, bedarfsgerechtes und leistbares Wohnen“ im Auftrag des Bundesministeriums für Klimaschutz, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) war es, Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung bei Sanierungs- sowie Bestandserweiterungs- und Nachverdichtungsprojekten von ÖWG Wohnbau strategisch zu verankern und für ein konkretes Pilotobjekt in Graz ein umfassendes, klimaneutrales Sanierungskonzept zu entwickeln, das in weiterer Folge auch umgesetzt werden soll und eine Multiplizierbarkeit auf den Objektbestand der ÖWG zulässt.

Für das Sanierungskonzept, das von ÖWG Wohnbau gemeinsam mit den Projektpartnern AEE INTEC und StadtLabor entwickelt wurde, standen die Themen Klimaneutralität und Klimawandelanpassung im Fokus. Im Rahmen der Sondierung wurden folgende Themenbereiche in Bezug auf Dekarbonisierungs- und Effizienzpotenziale betrachtet: Gebäude, gebäudetechnische Systeme und Energieversorgung, Mobilität, Freiflächen, Grün- und Mikroklima und Sommertauglichkeit, Bewohner:innen (Nutzer:innenverhalten, Klimaschutz im Alltag der Bewohner:innen, Beziehungsebene zu Hausmanagement), soziales Gefüge (gemeinschaftlich nutzbare Räume, Begegnungsorte), Lebenszyklusplanung und Kreislaufwirtschaft, Leistbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit.

Innovative Lösungen für die identifizierten Themenfelder der Sanierung wurden über Co-Creation-Prozesse unter Einbindung von Stakeholdern aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft generiert und gemeinsam bewertet. Die Bewohner:innen des Pilotobjekts erhielten die Möglichkeit ihr Lebensumfeld aktiv mitzugestalten. Sie wurden zu Ideenbringer:innen und Feedbackpersonen und ihr Gebäude so zum Reallabor. Durch diese Öffnungs- und Einbindungsprozesse konnten Innovationen und Mehrwerte geschaffen und auch die notwendige Akzeptanz für Sanierungs- und Nachverdichtungsprozesse gestärkt werden.

**Das Reallabor: Gebäudekomplex in der Billrothgasse**

Der aus den 1970er Jahren stammende Gebäudekomplex in der Grazer Billrothgasse besteht aus vier halbgeschossig, höhenversetzten Gebäudeteilen mit drei Wohngeschossen und insgesamt 15 Wohneinheiten. Die im Forschungsprojekt erarbeitete Studie des Architekturbüros Gangoly & Kristiner kombiniert eine behutsame Nachverdichtung mit einer umfassenden Sanierung der Bestandswohnungen und schafft zudem neue qualitative Außenräume. Durch die Aufstockung der Häuser um 1,5 Geschosse wurde die Gesamtkubatur vereinfacht, bauphysikalisch verbessert und auf zwei zusammenhängende Dachflächen reduziert. Auf den extensiv begrünten Flachdächern werden Photovoltaik-Module angeordnet. Mit der Aufstockung werden je nach Variante vier bzw. sechs neue Wohneinheiten in Leichtbauweise (Holz-Riegelbau) mit Nutzflächen von 49 m² bis 127 m² gewonnen. Die Errichtung von zwei neuen Liftanlagen ermöglicht die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen.

Die Bestandswohnungen bekommen durch innere Umbauten im Zuge der Sanierung barrierefreie Sanitärräume. Die Balkone erhalten textilen Sonnenschutz, neuen Bodenbelag und einen Sichtschutz-Blendrahmen am Geländer, indem Pflanzen Platz finden und so zur Gesamtbegrünung beitragen. Der Kellergeschoss-Grundriss wird so adaptiert, dass in den vom Garten zugänglichen Räumen Nutzungen wie z.B. ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt, ein Winterquartier für Pflanzen oder ein Fahrradabstellraum untergebracht werden können. Die gesamte Wohnanlage erhält im Zuge der umfassenden Sanierung eine einheitliche Fassade mit einem vorgehängten hinterlüfteten Fassadensystem mit Putz (StoVentec). Die Putzträgerplatte besteht aus recyceltem Altglas. So bekommen die Häuser ein modernes und attraktives Erscheinungsbild.

Auch der Außenraum wird bedarfsgerecht und zeitgemäß gestaltet. Dabei bleiben die Bestandsbäume erhalten. Zur Stärkung der Nachbarschaft ist im Freibereich eine Laube als sozialer Treffpunkt für Gemeinschaftsaktivitäten geplant. Es entsteht zudem ein neuer überdachter Bereich für Müll und Fahrräder. Mehrere Spaliere und Rankgerüste ermöglichen eine künftige bodengebundene Fassadenbegrünung. In der Nähe des Gemeinschaftsraumes sind Hochbeete für Urban Gardening geplant.

### **Ausblick**

Auf Basis des Sanierungskonzepts und der Vorstudie für das Objekt Billrothgasse werden ÖWG-intern die weiteren vertiefenden Bewertungs- und Planungsschritte gesetzt und die Umsetzung der Sanierung vorbereitet (Einreichplanung). Die in der Sondierung erarbeiteten Zielbilder, Kriterienkataloge, ergänzenden Planungstools sowie der Maßnahmenpool werden bei zukünftigen Sanierungsvorhaben in der Praxis erprobt. „Das Thema Bauen wird sich künftig gravierend ändern. In Zukunft werde man mehr revitalisieren und nachverdichten müssen. Mit diesem Konzept und der Vorstudie haben wir daher einen Schritt in diese Richtung gemacht“, so Christian Krainer, Vorstandsdirektor von ÖWG Wohnbau.

Foto: Axometrie Architekturstudie im Projekt "Reallabor Gebäude - Gebäude als Reallabor für klimaneutrales, bedarfsgerechtes und leistbares Wohnen"  
Bildquelle: © Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

Rendering Graz Billrothgasse  
Bildquelle: © pixLab studios / Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH  
  
Foto Graz Billrothgasse  
Bildquelle: © ÖWG Wohnbau

### Visions-Workshop im Rahmen des Projektes "Reallabor Gebäude": Co-Kreation mit Stakeholdern aus Wirtschaft und Gesellschaft im Dezember 2022 in Graz unter der Moderation von ÖWG Vorstandsdirektor Hans Schaffer. Bildquelle: © StadtLABOR Innovationen für urbane Lebensqualität GmbH

### Preisverleihung Ideenwettbewerb "Lebenswertes und modernes Wohnen". Der Ideenwettbewerb diente zur Abholung und Sammlung der Ideen und Vorstellungen der Bewohner:innen von Siedlungen von ÖWG Wohnbau zu gemeinschaftlichen Flächen (Indoor-Gemeinschaftsräume und Outdoorflächen).

### Bildquelle: © ÖWG Wohnbau / Martin Schönbauer

### Mock-Up der Sto-Ventec-Fassade mit Putzträgerplatte auf dem bestehenden Wärmedämmverbundsystem Bildquelle: © Sto Ges.m.b.H.

Laube: zur Stärkung der Nachbarschaft  
Bildquelle: © Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

**Über ÖWG Wohnbau**

ÖWG Wohnbau wurde 1950 gegründet und ist der größte gemeinnützige Wohnbauträger in der Steiermark. Seither ist es das Ziel, Wohnungssuchenden individuell geplante Wohnungen anzubieten. ÖWG Wohnbau errichtet sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen in den Rechtsformen Eigentum, Miete und Miete mit Kaufoption. Heute verwaltet die Österreichische Wohnbaugenossenschaft mehr als 33.000 Wohnungen für individuelle Wohnbedürfnisse in unterschiedlichen Lagen. In über 180 steirischen Gemeinden baute der Wohnbauträger darüber hinaus Kindergärten, Schulen, Studentenheime, Universitätsinstitute und Seniorenwohnhäuser und revitalisierte historisch wertvolle Bausubstanz. Mit über 40.000 Verwaltungseinheiten im Wohn- und Geschäftsbereich ist ÖWG Wohnbau die größte gemeinnützige Hausverwaltung der Steiermark und eine der größten Österreichs. Am Sitz in Graz sind über 200 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Mehr unter [oewg.at](https://oewg.at)

**Pressekontakt ÖWG**  
Dr. Alexandra Vasak, Reiter PR  
Praterstraße 1 | weXelerate Space 12 | 1020 Wien  
T: +43 699 120 895 59  
[alexandra.vasak@reiterpr.com](mailto:alexandra.vasak@reiterpr.com)