

UMBAUORDNUNG

**Umfrage zu einer Umbauordnung
für Österreich.**

Ergebnisse

igarchitektur



Umfrage zu einer Umbauordnung für Österreich

Gesetzliche Regelungen und technische Normen werden im Allgemeinen für Neubauten entwickelt. Daher ist ihre Anwendung auf die Transformation von Bestandsgebäuden oft nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar. Für eine zeitgemäße Weiternutzung wäre es jedoch notwendig, dass auch tiefgreifende Umbauten, Umwidmungen und Nutzungsänderungen möglich sind. Die Anforderung, dass bei Umbauten die Standards von Neubauten erreicht werden sollen, stellt Planer*innen und Auftraggeber*innen oft vor unlösbare Problemstellungen.

Zusätzlich ist in den letzten Jahren das Bewusstsein über die Bedeutung von „grauer Energie“ gestiegen. Diese bei der Errichtung der Gebäude anfallende Energie übersteigt im Lebenszyklus oft die Energie zum Betrieb und der Instandhaltung von Baulichkeiten.

Es ist ein breiter internationaler Konsens entstanden, dass der Transformation und dem Umbau des Gebäudebestandes aus vielfältigen Gründen der Vorzug gegenüber Projekten, die einen Abriss und Neubau vorsehen, zu geben ist. In der Folge sollte also größtes Augenmerk auf Sanierungen gelegt werden^{1,2,3}.

Um herauszufinden, welche gesetzlichen Regelungen und technische Normen die Transformation von Bestandsgebäuden in Österreich erschweren, haben Architects4Future Österreich zusammen mit der IG Architektur von April bis Juli 2024 eine Umfrage durchgeführt.

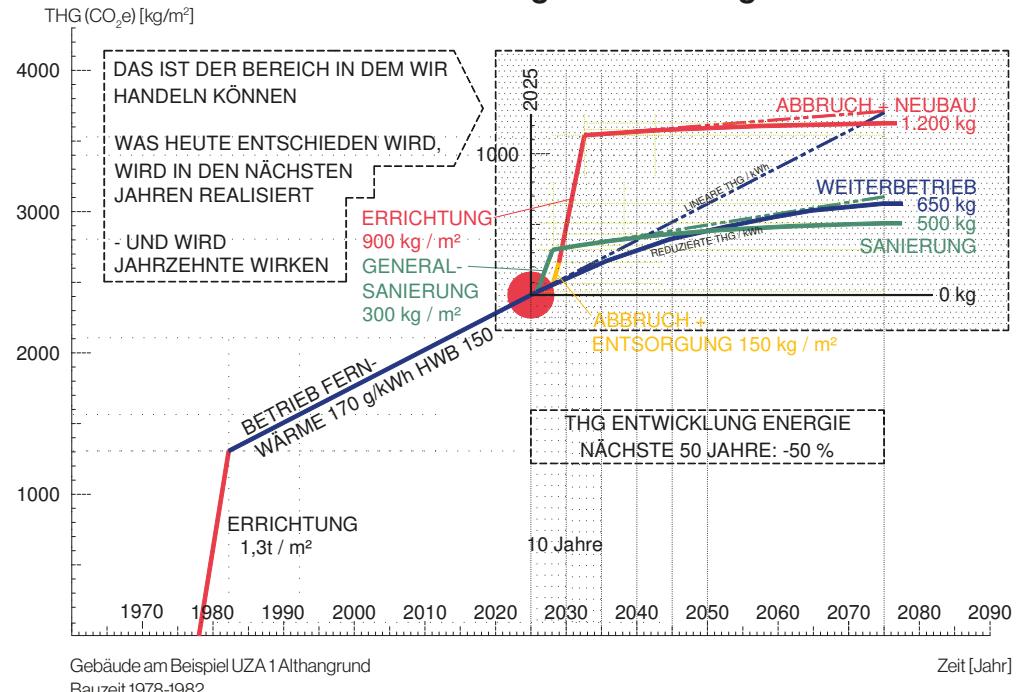
Gegenüberstellung der Treibhausgasemissionen von Gebäuden: Errichtung – Betrieb – Weiterbetrieb – Sanierung vs. Abbruch/Neubau

Das Diagramm zeigt die kumulierten Treibhausgasemissionen (THG), die durch Errichtung und Betrieb eines Gebäudes, bezogen auf einen m² BGF im Laufe der Zeit seit der Errichtung und in Zukunft hervorgerufen werden. Am Tag X steht die Entscheidung an, wie weiter mit dem Bestand umgegangen werden soll. Hier werden drei Varianten unter der Berücksichtigung der durch Ökologisierung langsam sinkenden Emissionen für die Bereitstellung von Energie betrachtet: 1. Weiterbetrieb, 2. Sanierung und 3. Abbruch und 4. Neubau.

Die bisher übliche Fokussierung auf die Betriebsenergie eines Gebäudes bringt für den nicht unüblichen 3. Fall im Moment – aber auch auf längere Sicht betrachtet – keine Ersparnis an Emissionen.

Im Gegenteil, die Emissionen der Errichtung gelangen sofort in die Atmosphäre, wo sie praktisch nicht wieder herauszubekommen sind. Die Einsparungen der Betriebsenergie spielen die Emissionen der Errichtung nicht herein.

Vergleich der Treibhausgasemissionen pro m² für Abriss und Neubau vs. Weiternutzung und Sanierung



1 Countdown 2030, Schweiz (countdown2030.ch/de)

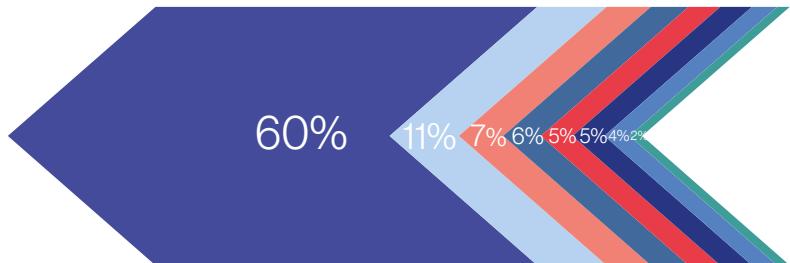
2 Charlotte Malterre Barthes, u.a. (charlottemalterrebarthes.com/practice/research-practice/a-global-moratorium-on-new-construction)

3 Sorge um den Bestand, eine Ausstellung des Bundes Deutscher Architekt*innen (bda-bund.de/sorgeumdenbestand)

Ergebnisse der Umfrage

Die Umfrage wurde an eine breit gefächerte Gruppe an Menschen übermittelt, welche sich aus verschiedenen Blickwinkeln beruflich mit dem Thema Bauen im Bestand beschäftigen. **Insgesamt haben 265 Personen an der Umfrage teilgenommen, wovon 115 diese abgeschlossen haben.** Die Grafiken bilden das Profil der Teilnehmer*innen ab.

Tätigkeitsbereiche der Teilnehmer*innen

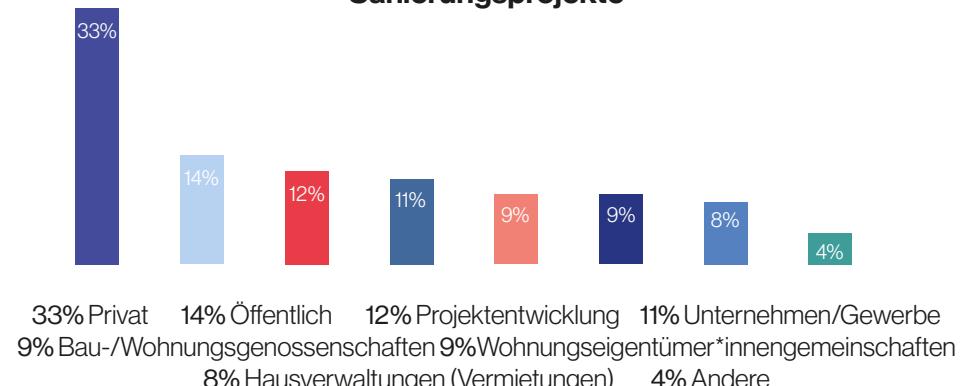


60% Architekt*innen - 11% Forschung und Lehre - 7% Stadtplaner*innen - 6% Andere
5% Fachplaner*innen - 5% Verwaltung - 4% Raumplaner*innen - 2% Baumeister*innen

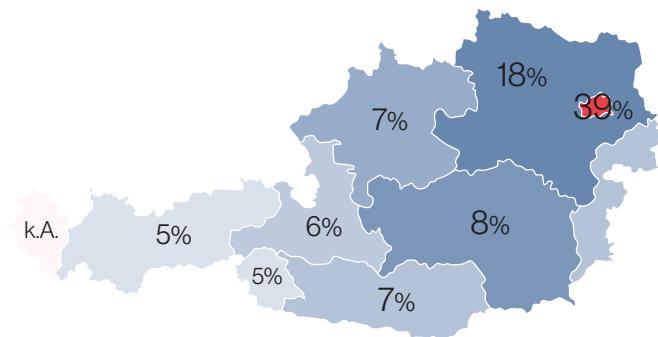
75 % der Teilnehmer*innen sind planerisch tätig

93% der Teilnehmer*innen haben Erfahrung mit Bauen im Bestand

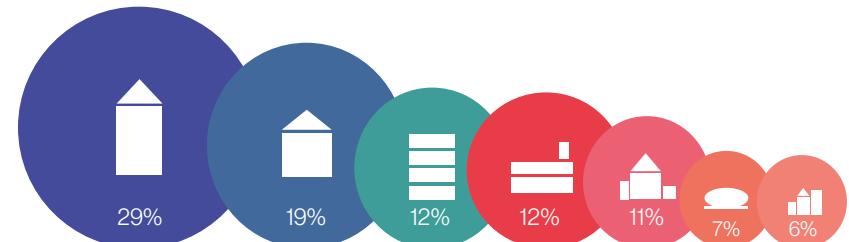
Auftraggeber*innen der durchgeführten Umbau- und Sanierungsprojekte



Verortung der von den Teilnehmenden durchgeföhrten Umbau- und Sanierungsprojekte in Österreich

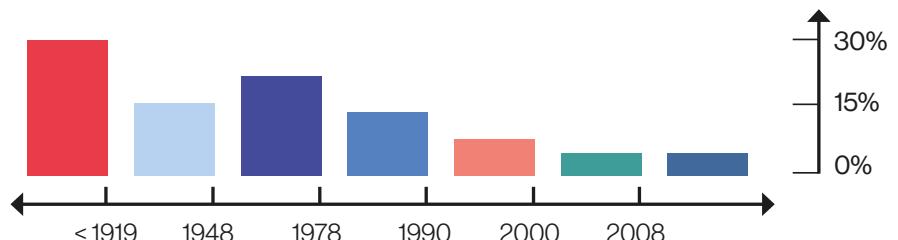


Objekttypen an denen im Bestand gearbeitet wurde

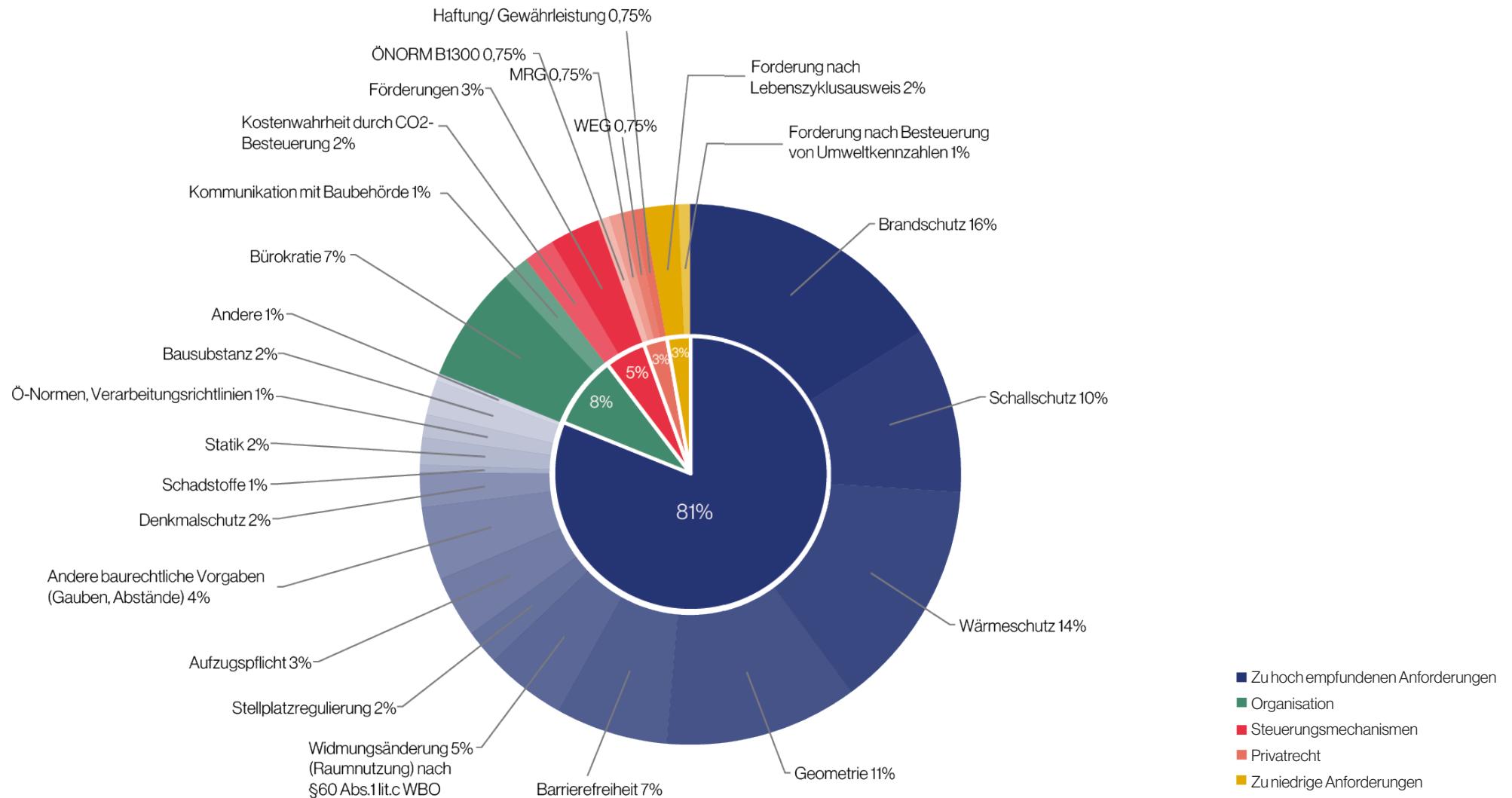


29% Wohngebäude/Mehrfamilienhäuser 19% Einfamilienhäuser
12% Verwaltungs- und Bürogebäude 12% Gewerbeimmobilien
11% Schulen und Kindergärten 7% Andere 6% Gesundheit und Soziales

Errichtungszeitraum der bearbeiteten Gebäude



Erschwernisse im Umgang mit dem Bestand



Der Schwerpunkt der Umfrage lag auf der Fragestellung, welche der derzeit geltenden Regelungen Anforderungen an den Bestand stellen, die die Weiternutzung und die Transformation erschweren. Die Antworten auf diese offen gestellte Frage wurden von uns aus Gründen der Übersichtlichkeit in fünf Kategorien eingeteilt.
Mit Abstand am häufigsten wurde die Erfüllung der hohen technischen Anforderungen im Bestand genannt.

In vielen Bauordnungen werden oft sehr schnell Mechanismen ausgelöst, die an Umbauten dieselben Kriterien stellen wie an Neubauten. Diese zu erreichen stellt vielfach eine große Herausforderung dar.
Die Teilnehmenden identifizierten weitere Problemfelder in folgenden Bereichen: organisatorische Rahmenbedingungen, Privatrecht und Steuerrecht. Von manchen wurde aber auch ein Mangel an verschärften technischen Anforderungen genannt.

Zu hoch empfundene Anforderungen

81%

Der Großteil der Antworten bezieht sich auf baurechtliche und technische Anforderungen, die an Bestandsgebäude im Zuge einer Transformation gestellt werden. Denn die gesetzlichen Regelungen sehen vielfach die gleichen Standards wie für Neubauten vor. Die Befragten empfinden dabei die Umsetzung der Anforderungen von Brand-, Schall-, sowie Wärmeschutz als besonders schwierig. Auch die Anpassung von Gegebenheiten wie bspw. Raumhöhen, Parapethöhen oder Treppen an die aktuellen Normen wurden sehr häufig genannt.

Organisatorische Rahmenbedingungen

9%

Für 9 % der Teilnehmer*innen erschweren organisatorische Rahmenbedingungen die Umnutzung oder Weiternutzung des Bestands. Besonders häufig wurden demokratische Hürden als Hemmnis genannt. Starre Nachweisführungen und Verfahren verkomplizieren Bestandssanierungen – es fehlen bestandsangepasste Kriterien. Zusätzlich gäbe es zu viele Regelungen und Nachweisführungen, die auch dazu führen, dass Verfahren sehr lange dauern. Außerdem wird die Kommunikation mit den Behörden als schwierig wahrgenommen.

Steuerungsmechanismen

5%

Förderungen können als Steuerungsmechanismen eingesetzt werden, indem sie gezielt Anreize schaffen. Hier wurde von den Teilnehmer*innen kritisiert, dass Förderungen einerseits überschießende Maßnahmen fordern, die nicht bestandsgerecht sind und andererseits die Anreize für den Bestandserhalt nicht hoch genug angesetzt sind.

Privatrecht

3%

Bei den privatrechtlichen Themen nannten die Teilnehmer*innen als Einschränkungen für die Bestandssanierungen das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz, die ÖNORM B1300⁴ sowie Haftungs- und Gewährleistungsrisiken. Genannt wurde, dass die Deckelung des Mietzinses laut MRG im Altbau eine Instandhaltung erschwert und eine kostendeckende Sanierung beinahe unmöglich macht. Auch wurden die Mehrheitsbeschlüsse im WEG⁵ als hemmend für die Ertüchtigung des Bestands empfunden. Die Erleichterungen der OIB⁶ (Bauführungen im Bestand) wurden von den Teilnehmer*innen als positiv aufgefasst, kritisiert wurde jedoch, dass diese aus Angst vor privatrechtlicher Haftung selten zur Anwendung kommt. Ebenso verführt das Konzept der Objektsicherheitsüberprüfung nach ÖNORM B1300⁴ zu übervorsichtigen Beurteilungen des Bestands durch die Gutachter*innen um Haftungsfragen zu vermeiden.

4 ÖNORM B 1300: Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

5 WEG: Seit der Novelle 2022 kommt ein Mehrheitsbeschluss nicht nur mit der Mehrheit aller Eigentumsanteile zustande, sondern auch dann, wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (berechnet nach den Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren (gem. § 24 Abs. 4 WEG 2002)

6 OIB - Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz; Abschnitt 4: Bauführung im Bestand

Zu niedrig empfundene Anforderungen

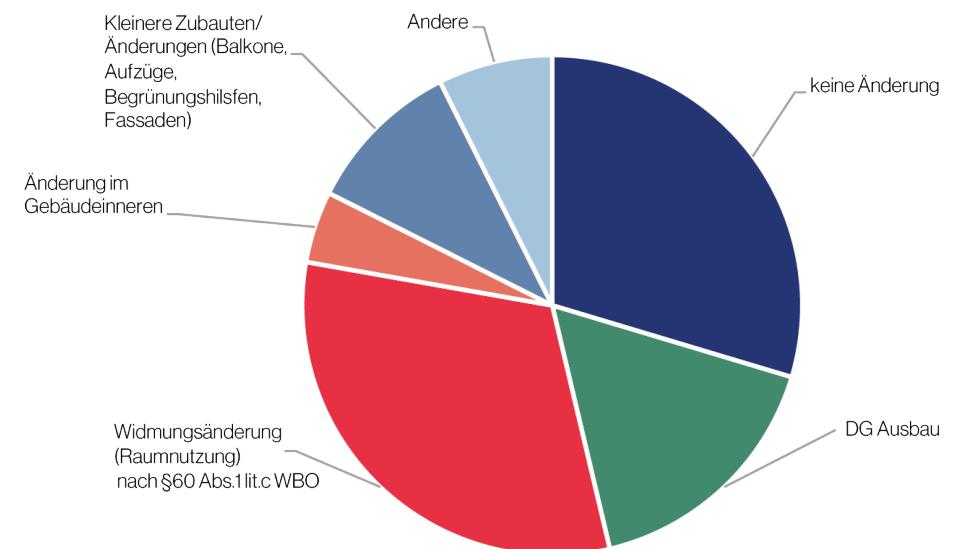
3%

Aus der Umfrage lässt sich jedoch auch der Wunsch nach einer strengeren Reglementierung gewisser baurechtlicher Anforderungen ableiten. Angeführt wurde, dass die mangelhaften Festlegungen ökologischer Zielwerte, beispielsweise für die graue Energie oder die Kreislauffähigkeit, den Bestand diskriminieren.

Einfluss von Verfahrensarten auf den Bestandserhalt

In einer weiteren Frage wurde ermittelt, welche bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Bestand lediglich bauanzeigepflichtig werden sollten. Während ein großer Teil der Befragten (30%) die derzeitige Zuordnung der Bewilligungsverfahren nicht als problematisch empfindet, wünschen sich dennoch 70% eine Erleichterung der geltenden Bewilligungspflichten, insbesondere für Änderungen der Raumwidmung⁷.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, die lediglich anzeigenpflichtig werden sollten



7 In Wien versteht man unter Raumwidmung die Nutzung einzelner Räume in einem Gebäude (z.B. Wohnraum, Bürraum, etc.). Jede Änderung der bewilligten Raumwidmung ist ebenfalls baubewilligungspflichtig (gem. Wiener Bauordnung §60 Abs.1 lit.c).

Lösungsvorschläge

Von den Teilnehmenden wurden folgende Lösungsvorschläge zu den vorgenannten Hemmnissen angeführt. Diese wurden zur besseren Lesbarkeit thematisch sortiert, allerdings nicht auf Umsetzbarkeit überprüft. Es handelt sich um individuelle Aussagen der Teilnehmenden.

Ausweitung der digitalen Planungsgrundlagen für Bestandsgebäude

- Einführung eines digitalen Gebäudekatasters von Bestandsgebäuden mit Einteilung in Klassen der „Sanierbarkeit“ - bei Erfordernis Gebäudeaufnahme durch Scanner.
- Verpflichtende Übermittlung der Einreichunterlagen von Neubauten als Datei zur Erweiterung eines digitalen Planarchivs für Sanierungen der Zukunft.

Kostenwahrheit, CO₂- und Energieverbrauch

- Erweiterung des Energieausweises auf den bereits bei der Errichtung erfolgten CO₂-Fußabdruck/ graue Energie eines Bestandsgebäudes.
- Verbindlicher Vergleich des Energieaufwandes von Abbruch inkl. Neubau im Vergleich zu einer Sanierung oder Transformation des Bestandes mit Bestandserhalt
- Gutachtenpflicht für Abbruch von ganzen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen inkl. Gegenüberstellung von Kosten mit Ressourceneffizienz.

„Den Energieausweis durch einen Lebenszyklusausweis (LCA Berechnung lt. EN 15978⁸⁾ zu ersetzen; Energieausweis ist dann darin Modul B6. Damit würde unmittelbar der ökobilanzielle Vorteil des Bestandes sichtbar, und auch Maßnahmen wie Dämmungen oder neue Haustechnik würden dann zwar einerseits eine Verringerung der Umwelteinwirkungen in B6, aber (fast immer) einen Zuwachs der Umwelteinwirkungen in den Modulen A und C bedeuten. Ein Bestandsgebäude darf zwar auch jetzt mehr Energie verbrauchen als ein Neubau, aber auf diese Weise käme es zu einem viel besseren Gleichgewicht und man würde, gut ablesen können, bis wohin eine Sanierungsmaßnahme überhaupt sinnvoll ist.“

Nachweisführungen und Kompensationsmaßnahmen

- Ermöglichung von Kompensationsmaßnahmen bei z.B. Brandschutz, Bauphysik usw. als Abweichung zu Richtlinien und Normen, z.B. keine Außendämmung an der bestehenden Ziegelaußenwand, dafür Kompensation mit Photovoltaik, Wärmepumpen usw.
- Durchsetzung der Wiederverwendung von Materialien durch Gutachten von z.B. Statik zur Förderung der Kreislaufwirtschaft.
- Einführung eines Punktesystems für Abweichungen bei Sanierungsmaßnahmen (in Anlehnung an gängige Gebäudezertifizierungssysteme werden Punkte für Einhaltung der Vorschriften vergeben, bei Abweichungen werden Punkte abgezogen. Um einen Umbau genehmigen zu können muss eine bestimmte Punktzahl erreicht werden).
- Bonusregelungen wie Lockerung von Stellplatzverpflichtungen, Erleichterungen bei Raumhöhen, Belichtungen und Nachverdichtung, die die Attraktivität von Bestandsbauten steigern.
- Klare Trennung von Neubau und Bestand: Einführung spezifischer Regelungen für Sanierung, Bestandserhalt und Umnutzung, mit vereinfachten Nachweisen und flexibleren Vorgaben.

*„Bei einem schlüssigen Gesamtkonzept sollten Ausnahmen für Sanierung bzw. Umbau mit einem flexibleren Verfahren ermöglicht werden. Eine flexiblere Nachweisführung sollte möglich sein. Dabei geht es nicht darum, dass Mitarbeiter*innen der Baubehörde ein „Auge zudrücken“, sondern dass ein Prozedere geschaffen wird, damit dies gar nicht erst nötig ist.“*

Steuern und Förderungen

- Einführung einer Abgabe bei Bodenneuversiegelung, zweckgewidmet für Umbauten und Sanierungsmaßnahmen, sowie die Rückwidmung von ungenutztem Bauland.
- Folgende Förderungen mit Fokus auf den Bestand wurden genannt:
 - für Zwischen- und Umnutzung.
 - für moderne Kastenstockfenster.
 - Wohnbauförderung auf ökologische und soziale Maßnahmen fokussieren.
 - Keine Förderung für den Neubau.
 - Wohnbauförderung in Sanierungsförderung umbenennen.
 - für Verbesserungen für Gewerbe in Erdgeschosszonen im Bereich der gebäudetechnischen Vorbereitungen, z.B. Elektrik und Lüftungstechnik.
- Garantierte Förderzusagen vor Baubeginn.

Lösungsvorschläge

Bauordnung, Bürokratie und Kommunikation mit der Baubehörde

- Verfahren beschleunigen z. B. durch frühe Abstimmungen mit der Baubehörde oder Abwägungsverfahren mit interdisziplinären Kommissionen.
- Abbau des Föderalismus bei Baubewilligungen und Wohnbauförderung. Einführung eines Bautenministeriums, das diese Agenden koordiniert.
- Nachverdichtung mit Dichteüberschreitung bei Bestandsbauten erleichtern.
- Kein Verfahren nach §69 BO⁹ für Wien bei Firsthöhenüberschreitungen im zulässigen Umriss.

„Eine spezielle Erhaltungsbauordnung und leichtere Ermöglichung von Abweichungen vom Bebauungsplan und den Baubestimmungen, wenn dafür Bestandserhaltung ermöglicht wird, als gesellschaftlicher Mehrwert durch Umwelt- und Resourcenschonung.“

„Eingeschränkte Nachbarrechte, falls deren Belichtung etc. nicht verschlechtert wird, sondern gleich bleibt.“

- Möglichkeit der Nachreicherung von Bauphysik, Statik, Energieausweis etc., um die baurechtlichen Fragen zuvor zu klären.
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (gem. §24 WEG¹⁰) zur Durchführung von Maßnahmen soll auch für die Baueinreichung ausreichend sein, damit nicht alle Grundstückseigentümer*innen den baulichen Eingriffen zustimmen müssen.
- Lediglich eine Anzeigepflicht für folgende Änderungen an Bestandsgebäuden: Widmungsänderung; Abbruch von Fensterbrüstungen für Balkone oder französische Balkone, generell Änderungen an der Fassade, solange die gesetzliche Belichtung der Nachbar*in gegeben ist.

Nachweisführungen und Kompensationsmaßnahmen

- Haftungsregelungen und Rechtsprechung sollen den genehmigten Konsens und das Verschlechterungsverbot in der OIB berücksichtigen.

„Allein die Normgerechtigkeit verhindert nicht Unfälle.“

„Die Anforderungen im Umbau herunterschrauben: Das, was bisher funktioniert hat, darf so bleiben, auch wenn punktuell ins Gebäude eingegriffen wird. Standards von Neubau müssen nicht auf Umbau angewandt werden!“

- Hinweispflicht der Eigentümer*innen bei Abweichungen – Eigenverantwortung der Nutzer*innen stärken.
- Schaffung einer Rechtsgrundlage zur seriösen Risikoabschätzung für Ämter/ Bauherr*innen/ Architekt*innen usw. bei Abweichungen von der Norm: Implementierung eines Stufensystems (geringes/ relevantes/ dringendes Risiko) mit gleichzeitiger Festlegung von Handlungsbedarf.
- Haftungsfonds für Bestandsbauten, falls etwas passiert.
- Vereinbarungen in Verträgen, welche ÖNORMEN angewendet werden müssen.
- Bewusstseinsbildung bei Justiz und Sachverständigen zur Differenzierung zwischen sicherheitsrelevanten und wirtschaftsgetriebene Standards.
- Haftungsverpflichtungen für Gebäudeeigentümer*innen ändern.

„Wichtig finde ich in diesem Zusammenhang die Intention der ÖNORM B 1300“, die wie folgt festhält: „Durch die Änderung wird klargestellt, dass Eigentümer nicht zur permanenten Modernisierung und Erneuerung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik verpflichtet werden.“

⁹ Wiener Bauordnung §69: Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

¹⁰ WEG: Wohnungseigentumsgesetz

¹¹ ÖNORM B 1300: Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

Conclusio

Die rege Teilnahme an der Umfrage verdeutlicht, dass es ein großes Bedürfnis nach Erleichterungen für das Bauen im Bestand sowie einfachen und nachvollziehbaren Regelungen dafür gibt.

Die Rückmeldungen heben das schwierige regulative Umfeld für den Umgang mit dem Bestand hervor. Schon kleine Veränderungen an Bestandsgebäuden lösen oftmals eine Fülle neuer Anforderungen aus. Die geltenden Regeln und die gelebte Praxis erschweren die – schon jetzt und in Zukunft immer wichtigeren – Themen der Umnutzung und Transformation. Diese sind oft nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar. Für eine zeitgemäße Weiternutzung von Bausubstanz ist es jedoch notwendig, dass auch tiefgreifende Umbauten, Umwidmungen und Nutzungsänderungen nicht nur ermöglicht, sondern sogar ermutigt werden.

Im Sinne der Ressourcenschonung muss Umbau zur Norm werden.

„Es braucht vor allem Bewusstsein und Interesse für Umbau, die Baukultur muss neu gedacht und gelebt werden und eine Umbaukultur etabliert werden. Dafür braucht es weitaus mehr als eine Umbauordnung, aber sie ist ein guter erster Schritt!“

Notizen

Kontaktdaten

Architects for Future Austria

info@architects4future.at
architects4future.at

ig architektur

Gumpendorfer Str. 63B, 1060 Wien
redaktion@ig-architektur.at
+43 670 4032739
ig-architektur.at



Seite 13

Impressum

November, 2025
Medieninhaber*in und Herausgeber*in: Interessengemeinschaft Architektur
Gumpendorfer Str. 63B, 1060 Wien
redaktion@ig-architektur.at



This work is licensed under CC BY 4.0. To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Seite 14

igarchitektur

