

Dragana Damjanovic  
Lorenzo De Chiffre  
Madlyn Miessgang  
Heike Oevermann  
Johannes Suitner  
(Hrsg.)

# TRANSFORMATION DES BESTANDES



TRANSFORMATION  
DES BESTANDES

Dragana Damjanovic  
Lorenzo De Chiffre  
Madlyn Miessgang  
Heike Oevermann  
Johannes Suitner  
(Hrsg.)



Dragana Damjanovic  
Lorenzo De Chiffre  
Madlyn Miessgang  
Heike Oevermann  
Johannes Suitner  
(Hrsg.)

# TRANSFORMATION DES BESTANDES



Medieninhaber  
TU Wien  
Karlsplatz 13, 1040 Wien

Verleger  
TU Wien Academic Press  
c/o TU Wien Bibliothek  
TU Wien  
Resselgasse 4, 1040 Wien  
academicpress@tuwien.ac.at  
www.tuwien.at/academicpress

Herausgeber\_innen (für den Inhalt verantwortlich)  
Dragana Damjanovic, Lorenzo De Chiffre,  
Madlyn Miessgang, Heike Oevermann, Johannes Sutner

Redaktion  
Lisa-Marie Kramer, Madlyn Miessgang

Grafik und Satz  
Lisa-Marie Kramer, Madlyn Miessgang, Nico Schleicher

Lektorat  
Brigitte Ott

Cover-Foto  
Madita Kümmeringer

Herstellung  
Druckerei Gerin GmbH

TU Wien Academic Press 2025

Dieses Werk ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert.  
Informationen zur Lizenz unter <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



Jegliches Material Dritter in diesem Buch unterliegt nicht der Creative Commons-Lizenz des Buches. Einzelheiten zu den Urheberrechten und der zulässigen Verwendung von Material Dritter finden Sie in den Bildnachweisen oder -referenzen. Wenn Sie Material Dritter, das nicht unter die Creative Commons-Lizenz des Buches fällt, wiederverwenden möchten, benötigen Sie die Genehmigung des Urheberrechtsinhabers.

ISBN (Print): 978-3-85448-072-3  
ISBN (Online): 978-3-85448-073-0

Online verfügbar:  
<https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0>

Zitievorschlag:  
Damjanovic, D., De Chiffre, L., Miessgang, M.,  
Oevermann, H., & Sutner, J. (Hrsg.). (2025).  
*Transformation des Bestandes*. TU Wien Academic Press.  
<https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0>

# VORWORT

Der Umgang mit dem bestehenden Gebäudebestand zählt zu den zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Die Transformation dieses Bestandes betrifft hierbei nicht nur die fachlichen Disziplinen der Architektur und Raumplanung, sondern steht geradezu exemplarisch für den Wandel, den unsere Gesellschaft als Ganzes vollziehen muss.

Die Herausgeber\_innen und Mitwirkenden dieses Sammelbandes der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien widmen sich einem Thema, das weit über disziplinäre Grenzen hinausreicht. Die Beiträge zeigen unterschiedliche Perspektiven der Transformation des Bestandes: von planerischer Theorie über rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen bis hin zur gestalterischen Praxis und technischen Umsetzung. Diese Vielfalt kann als Ausdruck des Anspruchs der Fakultät, interdisziplinäres Denken zu fördern und große Lösungen zu finden, verstanden werden.

Der vorliegende Band ist Teil eines größeren Wandlungsprozesses an unserer Universität. Im Rahmen des kürzlich abgeschlossenen Strategieentwicklungsprozesses „fuTUre fit“ hat sich die TU Wien in einem mehrstufigen, universitätsweiten Verfahren grundlegenden Fragen zur zukünftigen Ausrichtung der Universität gestellt: Wofür soll die TU Wien in zehn Jahren stehen? Wie können wir als Institution einen aktiven Beitrag zu gesellschaftlichen Transformationen, beispielsweise in den Bereichen Bauen, Wohnen und Klimaschutz, digitale Innovation und digitale Souveränität, Wettbewerbsfähigkeit oder soziale Gerechtigkeit, leisten?

Mit dem Schwerpunkt auf Bestandstransformation beteiligt sich die Fakultät für Architektur und Raumplanung aktiv an den großen Zukunftsfragen und am fuTUre-fit-Prozess. Sie steht für die Überzeugung, dass Lehre, Forschung und Praxis nur dann wirksam sind, wenn sie auf gesellschaftliche Realitäten reagieren und passende Lösungsansätze für aktuelle Herausforderungen entwickeln – ohne den Anspruch auf gestalterische Qualität aufzugeben. Hierfür steht die TU Wien seit über 200 Jahren.

Wir bedanken uns bei allen Mitwirkenden für ihr Engagement und ihre Beiträge. Der Sammelband zeigt eindrucksvoll, welches Innovationspotenzial in der Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen liegt, wenn wir bereit sind, über unsere disziplinären Grenzen hinauszugehen.

Prof. Dr.-Ing. Jens Schneider  
Rektor der Technischen Universität Wien

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Scheuvens  
Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung: Transformation des Bestandes</b>	1
Heike Oevermann, Lorenzo De Chiffre, Johannes Suitner, Dragana Damjanovic, Madlyn Miessgang	
<b>Entwurfswende <i>Umbau</i></b>	11
Lorenzo De Chiffre	
<b>Wertschätzung des Bestandes</b>	27
Heike Oevermann	
<b>Transformation der Planungskultur</b>	45
Johannes Suitner	
<b>Sorge um und für „den Bestand“</b>	59
Susann Ahn, Sabine Knierbein	
<b>Wörter des Bestandes – städtische Sätze und vernakuläre Stulpungen</b>	77
Vera Bühlmann	
<b>Bilder des Bestandes</b>	95
Zara Pfeifer	
<b>Bestand als Lehrschwerpunkt</b>	109
Lisa-Marie Kramer, Madlyn Miessgang	
<b>Bautechnische Perspektive der Transformation</b>	121
Peter Bauer, Alireza Fadai, Marius Valente	
<b>Technische Aspekte der Transformation</b>	147
Kristina Orehounig	
<b>Ökonomische Perspektiven auf die Transformation des Bestandes</b>	163
Michael Getzner	
<b>Soziale Aspekte der Transformation des Bestandes</b>	175
Simon Güntner, Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Judith M. Lehner, Gesa Witthöft	
<b>Eigentum und die Transformation des Bestandes</b>	191
Paul Hahnenkamp	
<b>Transformation und Verwaltung</b>	205
Charlotte Damböck, Dragana Damjanovic	
<b>Kurzbiografien</b>	221



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Es hat zwar kein Dach	96f
Ist da jemand?	98f
Schöpfwerk am Nebelmeer	100f
wasser marsch – fliessende grenzen	102f
Anachronism	104f
Das Ende zweier Wohn-Leben	106f
Aufteilung der eingereichten Lehrveranstaltungen nach Studienrichtung im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Lehrveranstaltungen im Wintersemester 2023/24 und Sommersemester 2024	111
Die Themenschwerpunkte leiten sich durch eine Codierung und Kategorisierung der Beschreibungstexte der Lehrveranstaltungen im Anmeldesystem der TU Wien ab.	112
Maßstabsebenen & räumliche Verortung. Diese Grafik zeigt die verschiedenen Maßstabsebenen, auf denen im Rahmen des Schwerpunktthemas zur Transformation des Bestandes in den zurückgemeldeten Lehrveranstaltungen gearbeitet wurde. Durch die in Teilen gleichzeitige Bearbeitung mehrerer Ebenen kommt es in der Darstellung zu Mehrfachnennungen.	113
Arten der EPD nach einbezogenen Phasen des Lebenszyklus und Module für die Bewertung von Bauwerken	125
Nationale CO <sub>2</sub> -Preise in der EU in Euro pro Tonne – Stand 2024	127
Anwendung der EU-Abfallhierarchie auf Bau- und Abbruchtätigkeiten	133
Das Bürogebäude K.118, baubüro in situ, Winterthur, 2021	138
Das Bürogebäude K.118, baubüro in situ, Kopfbau Halle 118, Winterthur, 2021	138
Dezentrale und Multi-Energiesysteme	151
10-jährliche CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> für verschiedene Heizsystemvarianten und Szenarien von Maßnahmen (Referenz, Teilsanierung, Vollsanierung, Ersatzneubau konventionell und Ersatzneubau nachhaltig)	153
Kommunale Budgetwirkungen unterschiedlicher Widmungen für Bauland	169



# EINLEITUNG: TRANSFORMATION DES BESTANDES

Heike Oevermann, Lorenzo De Chiffre, Johannes Suitner,  
Dragana Damjanovic, Madlyn Miessgang

## 1 MULTIDISziplinäre Perspektiven auf den Paradigmenwechsel – ein Beitrag der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien

Mit dem Schwerpunktthema *Transformation des Bestandes* hat sich die Fakultät für Architektur und Raumplanung das Ziel gesetzt, die Vielfalt an Forschungsansätzen und Wissenschaftskulturen innerhalb der Fakultät auszuloten. Auf den ersten Blick unterstreichen die 12 Beiträge dieses Sammelbandes, wie unterschiedlich das Verständnis, die Arbeitsweisen und auch die Schlussfolgerungen innerhalb der verschiedenen Disziplinen der Architektur und Raumplanung sind. Doch bei genauerem Lesen entsteht ein Netzwerk von Verbindungen. Grundsätzlich wird herausgearbeitet, dass die Transformation des Bestandes aus jeder Perspektive Verweise zu anderen leistet: sei es in Bezug auf die notwendigen Veränderungen der Regelwerke und lokalen Interventionen oder auf die Prozesse und Akteur\_innen, die handlungsleitend wirken. Es bildet sich ein Referenzsystem aus, das mit unterschiedlichen Schwerpunkten, ähnlich einem Kaleidoskop, zusammenhängt und doch einzelne Bilder erzeugt. Wir versuchen damit, aus dem Nebeneinander an den Universitäten, oft als Silodenken bezeichnet, in eine Multiperspektivität überzugehen, die im Dialog produktiv genutzt werden kann. Diese Schnittstellen können einen potenziell multifokalen Diskurs zu dem weitläufigen Thema der Transformation des Bestandes fördern.

Eine Grundlage für die weitere Arbeit hin zu einem agilen Diskurs innerhalb der Fakultät sehen wir im Angebot, die Fragestellung – wie die Transformation des Bestandes auch in und mit der Praxis gedacht werden kann – in ihrer Komplexität aufzufächern und damit auch das Potenzial, Erkenntnisse zu gewinnen, was innerhalb einer einzelnen Disziplin nicht möglich wäre. Gelingt dieser Ansatz, kann sich die Fakultät tatsächlich gemeinsam in ihrer Vielfalt im Hinblick auf das Thema positionieren und eine treibende Kraft im gesellschaftlichen Diskurs zur gebauten Umwelt und Baukultur werden, die deren Erhaltung – in unterschiedlichen Auslegungen – voraussetzt.

[https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_1](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_1)

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



Im internationalen Architektur- und Raumplanungsdiskurs ist die Beschäftigung mit Umbau und Transformation mittlerweile weit verbreitet, wird jedoch häufig, vor allem im deutschsprachigen Raum, fachspezifisch geführt. Mit diesem Buch versuchen wir einerseits, eine Art *Bestandsaufnahme* zum Thema anzubieten, die jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, und andererseits durch die kuratierte Auswahl der Beiträge ein verknüpfendes Verständnis von Perspektiven, Problemen sowie Umsetzungsansätzen im Diskurs herzustellen.

## 2 DIE TRANSFORMATION DES BESTANDES IM KONTEXT VON ARCHITEKTUR UND RAUMLANUNG

Das gemeinsame Nachdenken geschieht im Bewusstsein darüber, dass unter Transformation im Kontext von Nachhaltigkeit ein umfassender gesellschaftlicher Wandel verstanden wird – also eine Transformation der bestehenden gesellschaftlichen Strukturen. Daher sind nicht nur die technischen, baulichen, architektonischen und planerischen Veränderungen der physischen Struktur im Sinne des Umbaus in den Blick zu nehmen, sondern auch die damit verbundenen notwendigen Veränderungen in den Rechtsverfahren und Prozessen, Wertschätzungen und Rollen beteiligter Akteur\_innen.

### 2.1 Bestand

Der Begriff *Bestand* ist vielschichtig und kann breit interpretiert werden. In der Raumplanung und in der Architektur fokussiert er die überlieferte Umwelt in ihren (städte-)baulichen, ruralen, landschaftlichen und infrastrukturellen Dimensionen. In diesen materiell gebundenen Bestand sind jedoch ebenso soziale und rechtliche Prägungen, Bedeutungen und Funktionen eingeschrieben.

Die etymologischen und sprachlichen Bedeutungen von *Bestand* offenbaren einen vielschichtigen Reichtum an Bedeutungen. Zunächst gerät das *Stehen* in den Blick, also die Immobilität dessen, was wir betrachten und mit Raum und Ort verbinden. Darüber hinaus wird eine zeitliche Kategorie durch die verwandten Begriffe des *Weiterbestehens*, *Fortbestehens* oder des *Beständigen* eingeführt, die untrennbar mit Bestand verbunden sind. Damit ist der Begriff mit Dauerhaftigkeit konnotiert, es heißt nicht zuletzt „das hat Bestand“ (DWDS, o. D.). Eine weitere Wortverwandtschaft, nämlich das *Vorhandene*, deutet an, etwas von der Vergangenheit – vorhanden – über die Gegenwart als Zustand in die Zukunft – fortbestehen – zu transportieren, eine Kontinuität herzustellen. Die vielleicht nicht so vordergründigen Begriffsbedeutungen geben Hinweise auf weitere Aktivierungen: zunächst das Vorhandene als Vorrat zu verstehen und somit auch als Sammlung dessen, was wir betrachten, erfassen und bearbeiten können. Hier ist ein Anschluss an ein „Lernen von und mit dem Bestand“ möglich. Zudem drückt der Begriff aus, Teil einer Menge zu sein, die durchaus (nur) als Gedankengebilde oder gesellschaftliche Vereinbarung bestehen kann. Letzteres kann sowohl als Schnittmenge als auch als Kanon verstanden werden und so für die architektonisch-planerische Auseinandersetzung mit dem Bestand auf

vielfältige Weise produktiv gemacht werden. Schließlich kommt noch die Bedeutungsebene des Zugestehens und der Zuständigkeit für Bestand und Zustand hinzu, die die Akteursebene hereinspielt, ohne die *der Bestand* weiter steht noch fortbesteht.

Wenn wir uns mit dem Thema der Transformation des Bestandes beschäftigen, fokussieren wir meist auf die Stadt. Viele der Beiträge in diesem Buch tun dies – aber nicht nur. Gemeint sind auch die gebaute Umwelt und die Kulturlandschaft in der ländlichen Region.

Der zukünftige Neubau ist per definitionem kein Bestand. Der Neubau wird anderen Anforderungen genügen müssen als die Transformation bestehender Bausubstanz. Es ist daher auch nicht von Vorteil, diese beiden Ansätze gedanklich zu vermengen. Gleichzeitig gilt selbstverständlich – und darauf machen auch einige Beiträge aufmerksam – „was wir heute bauen, ist der Bestand von morgen“. Die Beschäftigung mit der Transformation des Bestandes kann insofern auch für die zukünftige Baukultur nutzbar gemacht werden.

## 2.2 Transformation

Die Transformation des Bestandes gab es schon immer, nun kommt mit der Notwendigkeit, den Klimawandel zu verlangsamen und sich diesem anzupassen, ein neues, dringenderes Momentum hinzu.

Die *Transformation* (lat. Umformung, Umwandlung, Umgestaltung) benennt eine besondere Form des gesellschaftlichen Wandels, der sich durch größere Eingriffserheblichkeit und höhere Geschwindigkeit von anderen aktuellen oder historischen Entwicklungen abhebt. Transformativem Wandel wohnt somit im allgemeinen Verständnis die Qualität inne, besonders drastisch und weitreichend zu sein. Der Begriff kann gleichermaßen auf den Prozess als auch auf das Ergebnis einer solchen Veränderung verweisen und hat neben einer deskriptiv-analytischen auch eine normative Prägung. Diese ist im Zuge des Klimawandels im Sinne einer Transformation zu mehr Nachhaltigkeit stark geprägt worden. Letzteres erklärt sich aus dem wissenschaftlichen Konsens über multiple sozialökologische Krisen, die nach mehreren parallelen Nachhaltigkeitstransformationen verlangen, um eine gedeihliche Entwicklung der Menschheit weiterhin zu gewährleisten (Brand, 2016; Schneidewind, 2018; Turnheim & Sovacool, 2020; Calvin et al., 2023).

Architektur und Raumplanung nehmen in der Nachhaltigkeitstransformation eine bedeutende Rolle ein, im Besonderen bei der Veränderung der physischen Struktur durch Umbau. Diese beinhaltet aber nicht nur planerische und bauliche Anpassungen, sondern auch die Integration neuer Funktionen und Nutzungen sowie soziale, ökologische und kulturelle Themen im weiteren Sinne. Transformation des Bestandes gelingt nur mit den Menschen, die diesen Bestand besitzen, nutzen, pflegen und verändern. Das Aufgabenspektrum reicht dabei von der Erörterung lokaler Transformationserfordernisse und der strategischen Vorbereitung räumlicher Umbauprozesse über deren Bearbeitung und Implementierung bis hin zur wissenschaftlichen Begleitung, Reflexion und Re-Theoretisierung der Umsetzung. Dimensionen sind dabei bautechnische, künstlerisch-reative sowie rechtskonforme Aspekte.

Die Arbeitsformen und Produkte können von kollaborativen Ansätzen bis hin zu immobilienwirtschaftlichen Perspektiven gedacht werden.

Die Krux ist, dass dafür jeweils multiple Systeme wie Energie und Mobilität mit ihren spezifischen Logiken, Geschwindigkeiten und Zwängen berücksichtigt werden müssen. Dabei sind verschiedene Maßstäbe vom Gebäude über das Quartier bis zur Region (und darüber hinaus) ebenso zu beachten wie vielfältige Interessen, Bedarfe, spezifische materielle Ausgangsbedingungen sowie gesellschaftliche Akteur\_innen und Belange.

### 3 STRUKTUR DES BUCHES

Das Buch versammelt nicht nur Beiträge aus Architekturtheorie, Bauphysik, Denkmalpflege und Entwurfspraxis, Raum- und Landschaftsplanung, sondern auch – entsprechend dem breiten Zugang zur Aufgabe der Transformation des Bestandes – auch Infrastrukturokonomie und Rechtswissenschaften sowie Stadtsoziologie und Urban Studies.

Die ersten beiden Beiträge aus den Disziplinen Entwurfslehre und Denkmalpflege setzen den übergeordneten Themenkomplex des Buches in einen architektonisch-baukulturellen Zusammenhang. Lorenzo De Chiffre argumentiert in seinem Beitrag (siehe S. 11) zur Entwurfswende, dass die Bestandstransformation trotz ihrer Allgegenwärtigkeit in der Baupraxis einen Paradigmenwechsel darstellt, der die Architektur grundlegend verändert. Anhand von neun thematisch gegliederten Teilbereichen der Entwurfspraxis zeigt er, wie diese Veränderungen die Disziplin als produktiven Möglichkeitsraum prägen. Heike Oevermann diskutiert in ihrem Beitrag *Wertschätzung des Bestandes: Abwägungen einer offenen Denkmalpflege* (siehe S. 27) diese als inter- und transdisziplinäre Praxis. Ihr Beitrag plädiert für eine offene Denkmalpflege, die die Polyvalenz der Objekte sowie die Partizipation unterschiedlicher Akteur\_innen und Perspektiven berücksichtigt. Sie greift dabei auf Geschichte und Theorie der Denkmalpflege zurück und zeigt, wie diese Abwägungen heute für die Wertschätzung des Bestandes fruchtbar gemacht werden können.

Johannes Suitner (siehe S. 45) argumentiert in seinem Beitrag aus Sicht der Planungstheorie und Planungskulturforschung, dass eine Transformation des baulichen Bestandes unweigerlich mit einer Transformation der Planung und Planungskultur verbunden ist. Um die abstrakte Dimension planungskultureller Veränderung analytisch greifbar zu machen, bedient er sich des Konzepts sozialer Innovation und beschreibt darauf aufbauend, wie sich soziomaterielle Praktiken des Planens im Kontext der *grünen* Nachhaltigkeitswende bereits transformiert haben bzw. noch transformieren sollten, um dem Anspruch einer tiefgreifenden sozialökologischen Transformation gerecht zu werden. In *Sorge um und für „den Bestand“* erläutern Susann Ahn und Sabine Knierbein (siehe S. 59), dass Sorgetragen und nichtmenschenzentrierte Perspektiven für das Gelingen einer sozialökologischen Transformation der Stadt unabdingbar sind. Erst durch das Offenlegen der wechselseitigen Beziehungen zwischen gebauter Umwelt und den damit verbundenen ökonomischen und nichtökonomischen, menschenzentrierten und nichtmenschlichen Zwängen und Bedürfnissen sowie den darin verwobenen Konflikten

kann ein zielführender Diskurs um die Bestandstransformation geführt werden. Der Beitrag verdeutlicht dementsprechend die Relevanz aktueller landschaftsplanerischer und urbanistischer Denkansätze für eine sozialökologische Transformation.

Vera Bühlmann formuliert in ihrem Beitrag *Wörter des Bestandes – Städtische Sätze und vernakuläre Stulpungen* (siehe S. 77) Elemente einer Partitur zum Sprechen im Bestand. Sie leistet einen theoretischen Beitrag, der Gewissheiten aufbricht und uns einlädt, in Abstraktionen über den Bestand und mit dem Bestehenden – den Wörtern und Denkfiguren – zu arbeiten. Die Fotografin Zara Pfeifer hat im Rahmen einer Lehrveranstaltung am Forschungsbereich Wohnbau und Entwerfen über fünf Jahre hinweg fotografische Projekte mit Studierenden entwickelt, die sich visuell mit der gebauten Umwelt auseinandersetzen. Im Kontext des fakultätsübergreifenden Schwerpunktes *Transformation des Bestandes* entstanden fotografische Essays von Studierenden der TU Wien, die sich konkret mit Räumen und Prozessen der Transformation befassten. In dieser Publikation wird eine Auswahl von sechs repräsentativen Projekten in gekürzter Form vorgestellt. Die Arbeiten sind thematisch vielfältig und spiegeln die Interessen und Sensibilitäten der einzelnen Studierenden wider (siehe S. 95).

Der Exkurs von Lisa-Marie Kramer und Madlyn Miessgang wirft einen Rückblick auf den Jahresschwerpunkt *Transformation des Bestandes* an der Fakultät für Architektur und Raumplanung im Studienjahr 2023/24 (siehe S. 109). Sowohl einige Statistiken, die Einblicke in die geleistete Lehre geben, als auch inhaltliche Lehrschwerpunkte sind erfasst – ebenso die Reflexion über eine mögliche Weiterentwicklung des Themas an der TU Wien.

Zwei weitere Beiträge widmen sich der Bestandstransformation aus bautechnisch-konstruktiver Perspektive. Peter Bauer, Alireza Fadai und Marius Valente (siehe S. 121) beleuchten die komplexen Bewertungsmethoden für die Wiederverwendung von Bauteilen aus tragwerkstechnischer Sicht. Sie diskutieren die Herausforderungen, die sich insbesondere im Hinblick auf Zertifizierung und Gewährleistung ergeben, und skizzieren Lösungsansätze, wie diese für die Bauwirtschaft zentralen Fragen im Kontext einer Umstellung auf Kreislaufwirtschaft bewältigt werden können. Kristina Orehounig setzt sich in ihrem Beitrag (siehe S. 147) mit den bautechnischen Herausforderungen der Dekarbonisierung des Gebäudesektors auseinander. Sie diskutiert innovative bauphysikalische und technische Ansätze, die bei der energetischen Aufrüstung des Gebäudebestandes zur Anwendung kommen. Dabei geht sie über simplifizierende Lösungen hinaus und beleuchtet Fragen der Resilienz sowie deren Auswirkungen auf eine Neubewertung des Begriffs *Komfort*.

Der Beitrag von Michael Getzner (siehe S. 163) beleuchtet die Transformation bestehender Infrastrukturen aus einer ökonomischen Perspektive heraus und hinterfragt dabei die Tragfähigkeit des Wachstumsparadigmas angesichts sozialökologischer Herausforderungen. Die Analyse adressiert dabei technische und institutionelle Pfadabhängigkeiten, welche jene Veränderungen erschweren, die für die Sicherstellung einer nachhaltigen Daseinsvorsorge essenziell sind. Der Beitrag plädiert für eine Neuausrichtung bestehender Strukturen – weg von kurzfristigen Effizienzgewinnen mit Risiken zu Rebound-Effekten, hin zu Suffizienzstrategien im Sinne einer sozial gerechten

und langfristig angelegten Infrastrukturpolitik. Im Beitrag von Simon Güntner, Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Judith Lehner und Gesa Witthöft (siehe S. 175) wird die soziale Transformation mithilfe eines historischen Rückgriffs auf die Erfahrungen aus der Sanften Stadterneuerung in Wien dargestellt. Anhand von zwei konkreten Fallbeispielen diskutieren sie die Frage, inwiefern Akteur\_innen – insbesondere Bewohner\_innen und Eigentümer\_innen – in Transformationsprozesse eingebunden werden können, um Verdrängung und sozialer Exklusion vorzubeugen. Der Zugang erfolgt dabei aus einer sozialwissenschaftlich-partizipativen Logik heraus, die insbesondere die sozialräumlichen Auswirkungen urbaner Transformationen fokussiert und auf gemeinschaftsorientierte Beteiligungsprozesse als Steuerungsinstrument setzt.

Die zwei rechtswissenschaftlichen Beiträge fragen und loten aus, inwieweit es auch einer Transformation der bestehenden Regel- und Normenwerke bedarf. Denn von Architekt\_innen, Stadt- und Raumplaner\_innen werden oftmals bestehende Vorschriften für das Planen und Bauen als die zentrale Ursache ausgemacht, weshalb die Transformation des Bestandes nicht wie notwendig und gewünscht voranschreitet. Der Beitrag von Paul Hahnenkamp (siehe S. 191) beleuchtet die Bedeutung und Rolle des Grundrechts auf Eigentum für die notwendigen Transformationsprozesse. Denn auch die aktuelle Eigentumsordnung ist als Regelung von sozialen Beziehungen contingent. Die sich zuspitzende Klimakrise erfordert möglicherweise eine alternative Ausgestaltung, um die Bestandstransformation zu bewältigen. Charlotte Damböck und Dragana Damjanovic beschäftigen sich in ihrem Beitrag (siehe S. 205) konkret mit der Notwendigkeit, bestehende Verwaltungsinstrumente zu adaptieren und neue zu entwickeln, als Voraussetzung für einen gelungenen Umbau des Gebäudebestandes. Sie kommen im Kern zum Ergebnis, dass es nicht einer Transformation der Verwaltung und ihrer Instrumente selbst bedarf. Es braucht aber veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, die den Gebäudeeigentümer\_innen konkretere Vorgaben hinsichtlich des Umbaus machen und der Verwaltung die Möglichkeit geben, die an sich bestehenden Verwaltungsinstrumente zu nutzen und damit den Prozess direkter steuern zu können.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Brand, U. (2016). How to get out of the multiple crisis? Contours of a critical theory of social-ecological transformation. *Environmental Values*, 25(5), 503–525. <https://doi.org/10.3197/096327116X14703858759017>
- DWDS – Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache (o. D.). Bestand. Abgerufen am 9. November 2024, von <https://www.dwds.de/wb/dwb/bestand>
- Calvin, K., Dasgupta, D., Krinner, G., Mukherji, A., Thorne, P. W., Trisos, C., Romero, J., Aldunce, P., Barrett, K., Blanco, G., Cheung, W. W., Connors, S., Denton, F., Diongue-Niang, A., Dodman, D., Garschagen, M., Geden, O., Hayward, B., Jones, C., ... Ha, M. (2023). *Climate change 2023: Synthesis report. contribution of working groups I, II and III to the sixth assessment report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* [Core Writing Team, H. Lee & J. Romero (Hrsg.)]. IPCC. <https://doi.org/10.59327/IPCC/AR6-9789291691647>
- Schneidewind, U. (2018). *Die große Transformation: Eine Einführung in die Kunst gesellschaftlichen Wandels*. S. Fischer Verlag.
- Turnheim, B., & Sovacool, B. K. (2020). Exploring the role of failure in socio-technical transitions research. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 37, 267–289. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2020.09.005>



ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# ENTWURFSWENDE UMBAU

## Architektur als transformative Praxis

Lorenzo De Chiffre

Dieser Text ist eine Reflexion, geschrieben aus einer entwurfstheoretischen Perspektive, über das Phänomen des *Umbaus* in der Architektur und basiert auf einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema aus wissenschaftlicher, didaktischer und praktischer Perspektive in den letzten fünf Jahren. Er verfolgt einerseits das Ziel, die gewonnenen Erkenntnisse zu ordnen, und ist andererseits als Programm für eine zukünftige vertiefte und erweiterte Be- trachtung des Themenkomplexes gedacht. Der unmittelbare Kontext, die hier vorliegende Publikation *Transformation des Bestandes*, hat ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Ausrichtung des Textes – es wäre vergeblich, zu versuchen, das gesamte Spektrum des Umbaus aus Sicht der Architektur in einem Text abzudecken. Stattdessen wird eine übergeordnete Richtung vor- geschlagen, die einen Begriffsraster zur *Transformation des Bestandes* in der Entwurfspraxis zu artikulieren versucht – also eine Auslegung von zentralen Kernthemen. Als Grundgerüst werden ausgewählte, in Bezug auf Umbau für relevant gesehene Aspekte der Architekturdisziplin beleuchtet. Jeder Ab- schnitt wird durch eine These eingeleitet, die im Zusammenhang mit den je- weiligen Erörterungen einen skizzenhaften, aber dennoch konkreten Beitrag zu einem noch werdenden Diskurs leistet.

[https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_2](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_2)

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



## 1 PARADIGMENWECHSEL

*Mit einer Architektur der transformativen Praxis verändert sich das Selbstbild der Disziplin*

Der Paradigmenwechsel hin zu einer Kreislaufwirtschaft im Bauwesen bedeutet für die Architektur eine grundlegende Umstellung von einer Abriss-/Neubau-Mentalität hin zu einer Umbau-Praxis (BMK, 2024). Was lange als eine untergeordnete Planungsaufgabe galt, wird zunehmend zu einem zentralen Bestandteil des Alltagsgeschäfts vieler Büros werden. Dieser Paradigmenwechsel impliziert eine Entwurfswende von Neubau hin zu Bestandstransformation. Konkret bezeichnet *Umbau-Praxis* einen kreativen Umgang mit vorgefundenen Bauwerken und umfasst ein breites Spektrum an subtraktiven und/oder additiven Eingriffen in die bestehende Gebäudesubstanz – von minimalen Interventionen, die jedoch große Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung haben können, bis hin zur Zerlegung einer Struktur in einzelne Bauteile, die an anderer Stelle neu konfiguriert werden. Die große Bandbreite von Ansätzen, die zur Umbau-Praxis gehören, wird bereits in zahlreichen Publikationen zu Best-Practice-Beispielen behandelt (Grafe et al., 2020). Bislang ist jedoch weit weniger untersucht worden, welche Auswirkungen die Entwurfswende hin zu einer kreislauffähigen Umbau-Praxis auf die Architektur als Disziplin haben wird. Die hier verfolgte These lautet, dass eine Neuausrichtung der Architektur hin zu einer transformativen Praxis, die konstruktive und räumliche Adaptierbarkeit als Ziel verfolgt, das Selbstbild der Disziplin tiefgreifend verändert.

## 2 ENTWERFERISCHES DENKEN ALS DIALOG

*Der Entwurfsprozess ist beim Umbau anders als beim Neubau. Der Bestand weist einen eigenen Entwurfswillen auf und beteiligt sich aktiv am Ergebnis*

Das architektonische Entwerfen ist ein komplexes Phänomen – laut Simon Kretz in seiner Publikation *Der Kosmos des Entwerfens* eine integrative Denkform, die durch Verwirklichung, Erkenntnisgewinn und Theoriebildung imstande ist, die Wirklichkeit zu verändern (Kretz, 2020, S. 108). Im Kontext der Bestandstransformation stellt sich die Frage, wie sich das entwerferische Denken beim Umbau von dem bei einem herkömmlichen Neubau unterscheidet. Ein Hinweis darauf findet sich in den Schriften von Hermann Czech, der die Begriffe *Entwerfen* und *Umbau* in eine enge Beziehung setzt (Vass, 2017). Czechs oft zitiert Satz „Der Umbau ist ein architektonisch wichtiges Thema; vielleicht das zentralste überhaupt – weil im Grunde alles Umbau ist“ (Czech, 1998, S. 6) beruht auf der Erkenntnis, dass der Entwurfsprozess im Allgemeinen ein iteratives Verfahren ist. Dabei wird eine Projektidee schrittweise auf dem Papier oder in der Vorstellung des Entwerfenden analog zu einem Umbau transformiert. Ob der Bestand bzw. das Vorhandene dabei im abstrakten Entwurfsprozess entsteht oder real vorgefunden wird, sei laut Czech

konzeptuell gesehen nebensächlich (Czech, 1996a, S. 127)<sup>1</sup>. Nach dieser Sichtweise unterscheidet sich der Umbau jedoch dadurch, dass beim Neubau ein iteratives Verfahren und ein monologischer Prozess stattfinden: Die Ideen sind abstrakt und beziehen sich auf Referenzen und Assoziationen außerhalb des Entwurfs. Die Arbeit mit dem Bestand hingegen ist dialogisch, da sie ein konkretes Gegenüber hat – den Bestand selbst. Die Frage lautet daher, wie dieser dialogische Aspekt eine Erweiterung des Entwurfsgedankens auslösen kann. In einem kurzen, aber zentralen Text mit dem Titel *Einige weitere Entwurfsgedanken* (1980) entwickelt Czech mehrere Schlüsselgedanken, die als Hinweise für ein erweitertes Entwurfsverständnis dienen können. Er schreibt: „Alle Bauteile sprechen: sie gehören zunächst selbst einer Gedankenwelt oder Epoche an, auf die wir reagieren; [...] Sie teilen mit, wie und warum sie entstanden sind; die konstruktiven, ökonomischen und gesellschaftlichen Bedingungen sind in jeder architektonischen Form enthalten.“ (Czech, 1996b, S. 81) Sobald ein Bauteil im Zuge einer Transformation versetzt, ergänzt oder umgeformt wird, muss es zu seinem inhärenten Potenzial abgefragt werden. Die Sprachfähigkeit des Bestandes ist somit zentral für den Umbaugedanken in Bezug auf den Entwurfsprozess.

Dass der *Bestand* nicht als statisches Objekt, sondern als aktive Instanz agiert, zeigt Albena Yaneva in ihrem Text *How Buildings „Surprise“: The Renovation of the „Alte Aula“ in Vienna*. Sie beschreibt, wie das Gebäude durch *Überraschungen* das Planungsteam herausfordert:

Renovations progress with unpredictable turns, also because a building that undergoes renovation is not a fully masterable object: It often resists interventions and shows itself as a disobedient object. Clients, builders, and architects witness their incapacity to anticipate and control *totally* its future modifications. (Yaneva, 2008, S. 16)

Das Gebäude „spricht“ und besitzt eine eigene „Agency“ bzw. einen eigenen Willen: „The building in renovation rather comes to light as a *performative agent* that resists with stubbornness, hinders or facilitates specific ways of accommodating the programmatic requirements“ (Yaneva, 2008, S. 23–24).

Das Dialogische basiert auf der Bereitschaft, sich auf den Standpunkt des Gegenübers einzulassen, um im Austausch neue Erkenntnisse zu gewinnen. Je mehr Aspekte und Schichten ein Gebäude aufweist, desto polyphoner bzw. polyvalenter werden die Erzählung sowie das Interpretationspotenzial seiner Eigenschaften.<sup>2</sup> Im Sinne des Literaturtheoretikers Michail Bakhtin und dessen Prinzip der *Dialogizität* (Bakhtin et al., 1981) vertritt der Text bzw. das Gebäude nicht nur die Stimme des Autors, sondern bringt eine Vielfalt von Stimmen zusammen. Aus dieser Perspektive unterscheidet sich die *Umbau-Praxis* grundlegend vom herkömmlichen monologischen Entwerfen.

1 Originalzitat: „Macht man sich einmal bewußt, daß jeder Entwurfsprozeß eine Entscheidungsreihe darstellt, in der spätere Entscheidungen von früheren determiniert sind, so macht es keinen wesentlichen Unterschied, ob die früheren Entscheidungen eigene oder fremde waren“ (Czech, 1996, S. 127).

2 Zu Polyvalenz siehe: Oevermann, 2025.

*Die Theorie des Umbaus ist eine Theorie der Praxis, die das Prozessuale als Grundlage hat*

Im Umbau-Diskurs wird – wie zuletzt von Dietrich Erben in der Zeitschrift *Arch+* zum Thema *Umbau – Ansätze der Transformation* – die Notwendigkeit einer Theorie des Umbaus immer wieder als essenziell hervorgehoben (Erben, 2024, S. 12).<sup>3</sup> Auch Andreas Hild, Professor für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege an der TU München, sieht die Entwicklung einer solchen Theorie als wichtigen Schritt, um die Umbau-Praxis von der Denkmalpflege, die bereits über eine eigene theoretische Basis verfügt, zu entkoppeln. In seinem Beitrag *Umbau als Normalfall* formuliert er:

Letztlich müsste vor allem die Gültigkeit der moralischen Grundlagen, also die Anwendbarkeit von Begriffen wie Authentizität oder Integrität des Bestands, für das Weiterbauen überdacht werden. Ansonsten droht diesem eine fatale ideologische Beschränkung. [...] Wir werden versuchen müssen, uns aus deren moralischer Umklammerung zu befreien und wesentlich fluidere Zugänge zu Substanz und Bestand zu entwickeln. (Hild, 2024, S. 17)

Denkbare theoretische Ansätze könnten laut Hild eine „Ästhetik des Ungefährten“ und eine „Theorie des Reparierens“ sein. Außerdem sieht er die Anknüpfung an Zeitlichkeit, wie sie in der Landschaftsarchitektur vorkommt, als möglichen Weg (Hild, 2024, S. 18). Während Reparieren, Pflege und Zeitlichkeit als Begriffe bereits – bzw. wieder – im Diskurs präsent sind,<sup>4</sup> öffnet die Idee der Ästhetik des Ungefährten eine noch kaum erforschte Facette, die – in Anlehnung an Pierre Huyghe – mit Ambivalenz und nicht binären Raumideen zu tun hat (Louisiana Channel, 2022).

Bereits in Rodolfo Machados Essay *Old Buildings as Palimpsests* aus dem Jahr 1976 steht die Theoriebildung im Zentrum der Diskussion, auch wenn Machado seine Überlegungen als vor-theoretische Anregungen versteht (Machado, 1976, S. 46–49). Er schlägt, ausgehend von der Metapher des Palimpsests, mehrere Richtungen für eine Theorie des Umbaus vor: „If an original building is considered as a first discourse that conditions future formal discourses to be inscribed upon it, then remodeling can be conceived of as rewriting.“ Auch die Nutzungsänderung wird als Parameter einzbezogen: „[When] the building is refunctionalized, a different story is born, a new plot is composed out of the old words, a new interpretation has taken place“ (Machado, 1976, S. 48). Die Theorie des Umbaus soll laut Machado also die Interrelationen und Entwurfsoperationen zwischen alten und neuen Formen untersuchen (Machado, 1976, S. 49).<sup>5</sup> Diese Überlagerung unterschiedlicher Formensprachen erzeugt außerdem eine formale „Opazität oder

3 Originalzitat: „Der Umbau ist nicht nur theoriefähig, sondern es besteht mehr denn je auch eine Theorienotwendigkeit für den Umbau“ (Erben, 2024, S. 12).

4 Siehe zum Beispiel: *Arch+ 252 Open for Maintenance* (Kuhnert & Ngo, 2023a) und *Arch+ 253 The Great Repair* (Kuhnert & Ngo, 2023b).

5 Originalzitat: „[The] theory of remodeling [has] as its object of study the description of the interrelations and design operations that exist between old and new form“ (Machado, 1976, S. 49).

Entfremdung“ und macht deutlich, dass architektonische Sprachen kulturelle Konventionen sind. Ähnlich wie bei Hermann Czech sieht Machado die Verbindungen zwischen Alt und Neu als wesentliches Element einer Theorie des Umbaus. Dabei muss laut Machado auch die Haltung („the designer's view of the world“) der Gestalter\_innen in die Betrachtung einbezogen werden (Machado, 1976, S. 49).<sup>6</sup>

Der Aspekt der Haltung als Grundlage einer Theorie des Umbaus wird von Fred Scott in *On Altering Architecture* (2008) weiter reflektiert: „One might then deduce that if there is to be a structure of ideas relating to alteration, a theory or an approach to a theory, then this might begin with a consideration of the designer's attitudes towards the host building, and the ordering of such attitudes“ (Scott, 2008, S. 11). Als Folge dessen sollte nicht der Fokus auf formalen Kategorien – wie sie in den meisten Analysen von Umbauprojekten im Mittelpunkt stehen – entscheidend sein, sondern vielmehr die Systematisierung der Entwurfshaltungen.<sup>7</sup>

Francesca Lanz und John Pendlebury präsentieren in ihrem Artikel *Adaptive Reuse: A Critical Review* eine umfassende Metaanalyse von Publikationen zum Umbau, die in den letzten 25 Jahren bis 2022 erschienen sind (Lanz & Pendlebury, 2022, S. 441–462). Sie stellen dabei fest, dass selbst die „theoretical monographies“ (7 von 34 analysierten Publikationen)<sup>8</sup> weitgehend auf Fallstudien basieren. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Theorie des Umbaus nur auf einer Theorie der Praxis beruhen kann. Weiters hinterfragen Lanz und Pendlebury den starken Fokus in der Literatur auf die Dualität von Alt und Neu und daraus abgeleitete formale Entwurfsfragen als primär theoretische Probleme – ein Kritikpunkt, den auch Machado früher hervorgehoben hat. Dafür plädieren sie für das Prozesshafte als Merkmal des Umbaus – für eine praxisbezogene Theorie, die Umbau als Prozess begreift (Lanz & Pendlebury, 2022, S. 456). Diese prozessorientierte Sichtweise wird auch von Dietrich Erben in seinem Essay *Architektur in Transformationsgesellschaften* vertreten: „Ein Ausweg aus diesem Dilemma des Entwurfsstatus eröffnet sich aus meiner Sicht nur durch eine beherzte Neuausrichtung der Qualitätsmaßstäbe, wie sie die anderen Künste längst vollzogen haben. Das heißt: weg vom geschlossenen Werkbegriff – hin zu einem offenen Konzeptbegriff, der den Bau als immer schon unabgeschlossenen Prozess begreift.“ (Erben, 2024, S. 19) Zusammenfassend sollte eine Theorie des Umbaus – in Anlehnung an Pierre Bourdieus *Theorie der Praxis* (Bourdieu, 1976) – das Prozessuale als primäre Grundlage anerkennen. So wie Bourdieus Habitus-Begriff den Spielraum zwischen sozialen Strukturen und Individualität beschreibt, richtet sich die Ästhetik des Ungefährten auf das Entstehende, Unvorhersehbare und Vorläufige – im Sinne von Kontingenz als Möglichkeitsraum. Die unklare Beschaffenheit des Umbauobjekts wird nicht als Nachteil, sondern als produktive Herausforderung gesehen. Durch das Hinterfragen voreingenommener Entwurfslösungen, die unerwartete Gestaltungsansätze hervortreten

<sup>6</sup> Originalzitat: „Because remodeling is implemented through a series of design operations, including those affected by the designer's view of the world, the effect of the remodeled object can be either of a critical or non-critical nature“ (Maldonado, 1976, S. 49).

<sup>7</sup> Eine systematische Analyse von *Umbau*-Haltungen liegt noch nicht vor.

<sup>8</sup> Siehe Auflistung auf S. 453.

lassen, wird Raum für Komplexität und Widerspruch als integrierter Bestandteil des kreativen Prozesses geschaffen.

#### 4 ZEITLICHKEIT UND DAS UNFERTIGE

*Zeitlichkeit, die auch eine erkenntnistheoretische Dimension in der Architektur eröffnet, entsteht im Zusammenspiel vom Vorhandenen und dem Streben nach einem vollendeten Ganzen*

Das Prozesshafte in der Architektur, insbesondere die Frage, wie sich Gebäude im Laufe der Zeit verändern, wird von Christopher Alexander in *The Timeless Way of Building* als ein wesentliches Merkmal der gebauten Umwelt beschrieben (Alexander, 1979, S. 475).<sup>9</sup> Alexander versteht den Gebäudeentwurf als eine Simulation, die nie exakt vorhersagen kann, wie ein Gebäude über die Zeit genutzt werden wird (Alexander, 1979, S. 482). Es ist somit notwendig, ein Gebäude zu verändern in Übereinstimmung mit den Ereignissen, die hierin stattfinden. Dabei ist es immer das Ziel, ein für den Zeitpunkt passendes Ganzes zu schaffen. Die Transformation eines Gebäudes ist somit eine Sequenz von Akten, die in jeder Phase den Anspruch haben, ein Ganzes zu erzeugen (Alexander, 1979, S. 486). Laut Alexander ist es die Wechselwirkung zwischen der als unvollständig empfundenen Ist-Situation und dem Streben nach einem differenzierten Ganzen, die die Gebäudetransformation als Prozess vorantreibt (Alexander, 1979, S. 483).<sup>10</sup>

Die Veränderung von Gebäuden nach ihrer Ingebrauchnahme wird ebenfalls von Stewart Brand in seinem Buch *How Buildings Learn* untersucht (Brand, 1995). Auch Brand beschreibt dies als einen meist unbeachteten, aber zentralen Aspekt der gebauten Umwelt. Seine These basiert auf der Analyse der unterschiedlichen Schichten eines Gebäudes – vom langlebigen Tragwerk über Installationen, Fassade und Raumoberflächen, die alle unterschiedliche Lebensdauern besitzen. Ein gut veränderbares Gebäude muss einen Schlupf („slippage“) zwischen den zeitlich unterschiedlichen Schichten („shearing layers“) aufweisen (Brand, 1995, S. 20). Das Potenzial für Veränderbarkeit wird somit von Brand auf konstruktiver Ebene verortet, und die daraus abgeleitete Zeitlichkeit bildet die Grundlage für Umbauprozesse.

Eine architekturtheoretische Auseinandersetzung mit Zeitlichkeit wird von Bruno Latour und Albena Yaneva unternommen. In ihrem 2008 veröffentlichten Essay „*Give Me a Gun and I Will Make All Buildings Move*“: An ANT’s View of Architecture plädieren sie für eine bewusste Auseinandersetzung mit der Zeitlichkeit in der Architektur (Latour & Yaneva, 2017, S. 103–111). Sie kritisieren, dass Gebäude trotz ihrer dynamischen Natur dennoch konventionell als statische Objekte betrachtet werden. Ihr Ansatz fordert, Gebäude als komplexe Ökologien zu verstehen, anstatt sie auf geometrische Abstraktionen im euklidischen Raum zu reduzieren. Sie plädieren für eine neue Theorie, die Gebäude als plurale *Dinge* auffasst, die in unterschiedlichen räumlichen und

9 Siehe v. a. Kapitel 24, *The process of repair*.

10 Originalzitate: „Each act of building, which differentiates a part of space, needs to be followed soon by further acts of building, which further differentiate the space to make it still more whole“ und „When things are first built, the gaps between the parts are often left unwhole“ (Alexander, 1979, S. 482–483).

zeitlichen Kontexten koexistieren (Latour & Yaneva, 2017, S. 110). Auch wenn diese relationale Sichtweise aus philosophischer Perspektive hinterfragt und kritisiert werden kann (z.B. von Graham Harman), eröffnet die Betrachtung eines Gebäudes als empfindungsfähiges Subjekt ein erweitertes Verständnis der gebauten Umwelt, das mit ökologischen Theorien in Einklang steht.

Zeitlichkeit hat eine zentrale Bedeutung, da sie Prozess und Nutzung im Zusammenspiel mit der materiellen Ebene verbindet. In diesem Zusammenhang greift Dietrich Erben im bereits erwähnten Essay *Architektur in Transformationsgesellschaften* (Erben, 2024), mit Bezug auf den Historiker Reinhart Koselleck den Begriff der Zeitschichten auf (Koselleck, 2003). Im Gegensatz zur linearen Zeit des Neubaus oder zum zyklischen Modell der Wiederkehr ermöglicht das Konzept der Zeitschichten laut Erben eine komplexe Gleichzeitigkeit.<sup>11</sup> Diese Gleichzeitigkeit erlaubt Bruchlinien zwischen den Schichten und lässt historische Ebenen koexistieren mit allen Konflikten, die daraus entstehen. Erben beschreibt dies folgendermaßen: „Jeder Umbau birgt in sich das Zeitschichtenphänomen der historisch disparaten, aber gleichzeitig vorhandenen Zeitebenen, in deren Material diese Konflikte oftmals sichtbar eingeschrieben bleiben“ (Erben, 2024, S. 15). Diese philosophischen Ansätze deuten auf eine erkenntnistheoretische Dimension hin, die eine Diskussion über Umbau auch in sich birgt.

Eine andere, aber ebenso wichtige Perspektive – die der *Ethics of Care* – macht die Zeitlichkeit in der Architektur auch durch Reparatur und Pflege erfahrbar (Fitz et al., 2019).<sup>12</sup> Vor allem, weil diese Tätigkeiten laut Christopher Alexander meistens nicht nur restaurativ, sondern stets auch transformierend sind (Alexander, 1979, S. 485). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Zeitlichkeit in der Architektur ein vielschichtiger Begriff ist, der sowohl philosophische als auch praktische Dimensionen umfasst. Sie verbindet Prozesse, Nutzung und Transformation mit der gebauten Umwelt und fordert eine reflektierte Auseinandersetzung mit der Dynamik von Räumen, Schichten und Beziehungen.

## 5 GEMEINSCHAFTLICHE PRAXIS

*Die Umbau-Praxis verlangt eine neue Art der Zusammenarbeit – die der „community of practice“*

In der Praxis nehmen Architekt\_innen sowohl Spezialist\_innen- als auch Generalist\_innen-Funktionen ein. So sind viele Architekturbüros einerseits auf spezifische Bereiche wie nachhaltiges Bauen, Wohnbau oder Bildungsgebäuden spezialisiert. Andererseits übernehmen sie als Generalist\_innen die Koordination technischer, rechtlicher und ökonomischer Parameter in Verbindung mit den Anforderungen der Bauherrschaft. Hinzu kommen funktionale, städtebauliche und ästhetische Aspekte eines Entwurfs, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Im Handbuch *Der Architekt als Generalist* wird diese Eigenschaft prosaisch zusammengefasst: „Es spricht

11 Zu Polyvalenz siehe: Oevermann, 2025.

12 Zu Ethics of Care siehe: <https://iep.utm.edu/care-ethics/>

vieles dafür, den Projekt-Architekten als Generalisten zu beauftragen, der dafür sorgt, dass der Gesamtprozess weitgehend störungsfrei und zielgerecht abläuft“ (Auer, 2020). Dennoch umfasst die Rolle der Generalist\_innen weit mehr als reine Projektmanagement-Kompetenzen. Bereits in Vitruvs *Zehn Büchern über Architektur* wird die Vielzahl an Fähigkeiten und vor allem das Wissen beschrieben, über das Architekt\_innen verfügen müssen (Wyss, 1987).

Diese doppelte Funktion – zugleich Spezialist\_in und Generalist\_in zu sein – stellt eine wesentliche Eigenschaft innerhalb der Disziplin dar. Der Architekturtheoretiker Günther Fischer greift diese Diskussion in seinem Buch *Architekturtheorie für Architekten: Die theoretischen Grundlagen des Faches Architektur* (2014) auf:

Im Ergebnis dieser vergleichenden Betrachtung stellte sich erneut heraus, dass bei allen Schnittmengen mit den Nachbardisziplinen ein unverwechselbarer Kern der Architektentätigkeit übrig blieb, der nicht weiter delegierbar ist: Architekten als diejenigen, die einem Raumprogramm einen Körper, einem Nutzungswunsch eine Gestalt geben, außerdem als ‚Spezialisten für das Ganze‘, deren Aufgabe – trotz oder gerade wegen der immer weiter voranschreitenden Differenzierung der Tätigkeitsbereiche – das Integrieren der zahllosen und unterschiedlichen Einzelaspekte in eine überzeugende Gesamtgestalt bleibt (Fischer, 2014, S. 14).

Die zentrale Frage ist nun, wie sich dieses Rollenbild verändert, wenn Umbau und Transformation des Bestandes ins Zentrum der Architekturpraxis rücken. Ist es weiterhin angemessen, von Architekt\_innen als *Spezialist\_innen für das Ganze* zu sprechen, oder führt die veränderte Art der Zusammenarbeit in Umbauprojekten zu einer Verschiebung dieses Selbstbildes? Wie die Studie zur *Alten Aula* von Albena Yaneva zeigt, erfordert die Arbeit an Bestandsbauten eine andere Art der Kooperation, da das bestehende Gebäude als eigenständiges Gegenüber andere Herangehensweisen verlangt als ein Neubau.

Ein alternativer Zugang dafür wird in der Publikation *Design in Dialogue* des Instituts Newrope an der ETH Zürich beschrieben (De Blust et al., 2021). Hier wird eine neue, nichthierarchische Form der Zusammenarbeit skizziert: „Once the need for control is acknowledged as an outdated concept, people start creating stimulating and interesting working environments for themselves. They stop doing their jobs and start serving a role.“ (De Blust et al., 2021) Diese Form der Kooperation ist dem Prinzip der Community of Practice (CoP) verwandt. Der Begriff, auf Deutsch auch als Praxisgemeinschaft bezeichnet, wurde in den 1990er-Jahren von den Soziolog\_innen Jean Lave und Étienne Wenger eingeführt. Sie definieren ihn als eine Form der nicht-hierarchischen Wissensgemeinschaft, die durch Autonomie, informelle Strukturen und interdisziplinäre Zusammenarbeit gekennzeichnet ist (Wenger, 1998). Die CoP basiert auf horizontalen Strukturen, fördert ein gemeinsames Lernen und Wissensteilen und ermöglicht eine Art der Zusammenarbeit, die Improvisation und Co-Kreation zulässt. In Bezug auf Umbau, wo das Gebäude eine *Terra incognita* darstellt, wird die Umbau-Arbeit zu einer Entdeckungsreise, bei der die Projektbeteiligten das Gebäude gemeinsam erforschen. Hierbei können Architekt\_innen nicht mehr im herkömmlichen Top-down-Sinn

als Generalist\_innen oder Spezialist\_innen für das Ganze auftreten, sondern vielmehr als Teammitglieder mit geteilter Verantwortung innerhalb eines dynamischen Entwurfsprozesses. Die Aufgabe, einzelne Aspekte zu integrieren, wird nicht mehr allein von den Architekt\_innen übernommen, sondern entsteht als gemeinschaftlicher Prozess innerhalb der CoP. Man könnte auch sagen, dass sich durch die komplexen und dynamischen Eigenschaften von Transformationsprojekten die Kernaufgabe der Gestalter\_innen erweitert – hin zu der Rolle als Erforscher\_innen von räumlich-materiellen Beziehungen.

Im heutigen Büroalltag ist diese Art der Zusammenarbeit jedoch alles andere als gegeben, insbesondere aufgrund des kommerziellen Drucks seitens der Auftraggeber\_innen. Eine der größten Hürden für eine Entwurfs-wende liegt in der Haftungs- und Litigationskultur der Bauwelt. Eine Umstel-lung auf kreislauffähiges Bauen ist ohne ein grundlegendes Umdenken in der Risikoverteilung zwischen Bauherr\_innen, Baufirmen und Planer\_innen nicht realistisch.

## 6 DIE METHODE DES WILDEN DENKENS

*Mit dem Fokus auf Wiederverwendung verlagert sich die methodische Grundlage hin zur Bricolage und öffnet den Raum für wildes Denken in der Architektur*

Nicht nur aus der Sicht der Praxis setzt sich die Umbau-Architektur von her-kömmlicher Architektur ab, sondern auch die grundlegende Methode verän-dert sich. Die Arbeit mit bestehenden Strukturen und vor allem der Umstieg auf Bauteilwiederverwendung bedeutet, dass Architekturentwürfe nicht mehr als geometrisch festgelegte Bauanleitungen verstanden werden können. Statt-dessen müssen sie Spielraum für unvorhersehbare Aspekte bieten – ähnlich wie Partituren, die einen deutlich größeren Interpretationsspielraum erlauben als herkömmliche Werkpläne (IKE et al., 2021).<sup>13</sup> Zudem geht es vorwiegend um die transformative Sanierung bestehender Gebäude, ihrer Oberflächen und Bauteile. Dadurch nimmt der Bauprozess den Charakter einer komplexen Choreografie an – wie z.B. der Umbau von Sala Beckett in Barcelona von Flores & Prats, eröffnet 2016. Auf den ersten Blick könnte diese veränderte Arbeitsmethode mit der eines Kurators oder einer Kuratorin verglichen wer-den. Allerdings sind die Elemente, die einem Kurator oder einer Kuratorin zur Verfügung stehen, konzeptuell bereits formatiert und vor allem kulturell arti-kuliert. Im Gegensatz dazu befindet sich Baumaterial, das bei einem Umbau eingesetzt werden soll, oft in einem rohen Zustand und verlangt eine Trans-formation auf Objektebene. In dieser Hinsicht scheint eine Analogie zum/zur Bastler\_in (Bricoleur) – wie sie Claude Lévi-Strauss in seiner einflussreichen Publikation *Das wilde Denken* beschreibt – treffender (Lévi-Strauss, 1968).<sup>14</sup> Mit dem Begriff des wilden Denkens bezieht sich Lévi-Strauss nicht auf

13 Vgl. das Vorzeigeprojekt K.118 – Kopfbau Halle 118 (2021), baubüro in situ, Winterthur, Schweiz.

14 Claude Lévi-Strauss' Ideen in *La pensée sauvage* haben einen großen Einfluss auf den architektur-theoretischen Diskurs seit den 1970er-Jahren gehabt – insbesondere in *Adhocism: The Case for Improvi-sation* (1972/2013) von Charles Jencks und Nathan Silver sowie in *Collage City* (1978) von Colin Rowe und Fred Koetter, in denen der Begriff des Bricoleur eine zentrale Rolle spielt.

konkrete Völker oder prähistorische Kulturen, sondern auf eine alternative Denkform, die im Gegensatz zum domestizierten Denken steht. Dieses wilde Denken wird in der heutigen Zeit weitgehend unterdrückt und findet sich nur noch in wenigen Domänen, etwa in der Kunst, in Ritualen und bei Bastler\_innen. Lévi-Strauss beschreibt den Bricoleur als „jene[n] Mensch[en], der mit den Händen werkelt und dabei Mittel verwendet, die im Vergleich zu denen des Fachmanns abwegig sind“ (Lévi-Strauss, 1968, S. 29). Der Bricoleur arbeitet mit Resten und zufällig gesammelten Objekten, die er „in eine Art Dialog“ (Lévi-Strauss, 1968, S. 31) miteinander treten lässt, um sie auf improvisierte Weise zu arrangieren. Damit setzt er sich von der Arbeits- und Denkweise der Ingenieur\_innen ab, die nach einem festen Plan mit den erforderlichen Werkzeugen und Mitteln arbeiten. Nach Michael Bies kann der Bastler als „wilder Zwilling des Ingenieurs“ beschrieben werden, der Improvisation und die „produktive Ausnutzung von Kontingenzen“ als Methode einsetzt (Bies, 2014, S. 206). In der Arbeit mit wiederverwendeten Bauteilen, Gebäuden oder sogar Werkstoffen gewinnt das wilde Denken in der Architektur neuen Raum, was wiederum die Idee des vollendeten Ganzen als baukulturelle Konstante destabilisiert und schließlich aufzulösen vermag.

Dabei geht es im Hinblick auf eine Umbaukultur nicht um eine Ästhetik der Bricolage im Sinne von Bastelei oder einer amateurhaften Praxis per se, sondern um die Erweiterung bzw. Überwindung binärer Kategorien. Dies steht im Einklang mit Lévi-Strauss' Ziel, den Anthropozentrismus und das dualistische Verhältnis zwischen Mensch und Natur aufzulösen, wie er es als die „Auflösung des Menschlichen in Nichtmenschliches“ beschrieben hat (Lévi-Strauss, 1968, S. 284).

## 7 DIE ÖKONOMIE DER MITTEL ALS GRUNDHALTUNG

*Die Basis für Umbau ist das Prinzip der Ökonomie der Mittel.  
Dadurch lässt sich Umbau als eine subversive Kritik des  
marktwirtschaftlichen Status quo verstehen*

Als Teil des Umbau-Diskurses sind auch politisch-ökonomisch motivierte aktivistische Initiativen wie A Global Moratorium on New Construction von Malterre-Barthes<sup>15</sup>, abrissmoratorium.de<sup>16</sup>, HouseEurope!<sup>17</sup> oder die Umbauordnung<sup>18</sup> etc. einzuordnen. Diese Gruppierungen adressieren aus unterschiedlichen Perspektiven den schädlichen Einfluss, den das Bauen auf das Klima hat. Dabei wird der Umbau als die einzige vertretbare Alternative für das Bauen der Zukunft betrachtet. Alle diese Initiativen sehen Moratorien auf Neubau bzw. den Abriss von Bestandsbauten als primäre Wege, die Bauwirtschaft zu dekarbonisieren und so einen wirksamen Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele zu leisten.

15 Weitere Informationen unter: <https://charlottemalterrebarthes.com/practice/research-practice/a-global-moratorium-on-new-construction/>

16 Weitere Informationen unter: <https://www.bda-bund.de/2022/09/abrissmoratorium/>

17 Weitere Informationen unter: <https://www.houseeurope.eu>

18 Weitere Informationen unter: <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-für-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann>

Diese Sichtweisen knüpfen an die Postwachstumsdebatte an und bewegen sich somit in den Bereich der politischen Ökonomie hinein. Inwieweit Postwachstum eine gesellschaftlich tragfähige Lösung zur Abmilderung der Klimakrise sein kann, lässt sich schwer isoliert in Bezug auf Architektur diskutieren (Terzi, 2022). Einen Versuch, die Diskussion zum Abrissmatorium und zu verwandten Themen in der Architektur zu verorten, unternimmt Vittorio M. Lampugnani in seiner Publikation *Gegen Wegwerfarchitektur*. Hier beschreibt er die Dauerhaftigkeit der europäischen Stadt als Beispiel für ökologisches Denken und verfolgt eine städtebauliche Perspektive, die auf Kontinuität setzt (Lampugnani, 2023). Zudem wird der Denkmalpflege eine konzeptuell neue Bedeutung zugeschrieben und sie wird als Vorbild für den Umweltschutz einbezogen, indem jedes abrissbedrohte Gebäude als ein potenzielles Schutzobjekt deklariert wird.

Im Hinblick auf eine transformative Strategie in der Architektur, die für den Umgang mit Ressourcen relevant ist, kann das Prinzip der Ökonomie der Mittel in Betracht gezogen werden. *Economy of Means* wird von Peter Salter als ein Begriff gesehen, der eine innovative Nutzung des Verfügbaren als Ziel verfolgt (Salter, 2005, S. 7–11). Es verbindet die technischen und physischen Eigenschaften mit Wahrnehmung und kulturellem Hintergrund – und bildet somit in Anlehnung an David Pye ein *Workmanship of Risk* [Handwerk des Risikos], das über reine Pragmatik hinausgeht (Pye, 1968). Auch der Architekt Eric Lapierre greift diesen Themenkomplex in Bezug auf die entwerferische Praxis der Architektur auf und ordnet ihn als eine kritische Haltung ein, die eine Optimierung der Beziehung zwischen den einzelnen Teilen eines Projektes und wie es in Bezug zum Kontext steht, anstrebt (Lapierre, 2019).

Dieses Verständnis von radikaler Sparsamkeit kann als eine umbauinhärente Antwort auf die Postwachstumsdebatte gesehen werden: Dadurch, dass Umbau und Bestandstransformation im Vergleich zum Neubau grundlegend ressourcenschonender sind, entzieht sich jedes Umbauprojekt somit ein Stück weit dem hegemonialen System des Neubaus. Wenn Anna Tsing in ihrem Buch *Der Pilz am Ende der Welt* über das Leben in den Ruinen des Kapitalismus berichtet, erzeugt das aus architektonischer Sicht ein starkes Sinnbild für die hier geführte Diskussion (Tsing, 2018). Tsing beschreibt, wie sich Resilienz durch Adaption und Einfallsreichtum sowie ein verstecktes Potenzial in ausrangierten Orten unabhängig von Kapital entfaltet. Unbestritten führt das neoliberalen, kapitalistische Wirtschaftssystem zu Ressourcenabbau und -verlusten. Im Gegensatz dazu schafft der Umbau, analog zum Matsutake-Pilz – dem nicht domestizierbaren Protagonisten von Tsings Studie – an den unwahrscheinlichsten Orten einen Wert jenseits von finanziellem Gewinn durch sozialen Nutzen und Umweltpflege.

*In der Umbaulehre wird eine Laborsituation geschaffen, in der die Studierenden als Expert\_innen agieren. Der Bezug zu einem realen Gebäude erzeugt greifbares Wissen und eine konkrete Wirkung (impact) auf den Ort*

Umbau hat in der allgemeinen Architekturausbildung lange eine untergeordnete Rolle gespielt. Traditionell wird er als Unterkategorie der Denkmalpflege unter dem Begriff *Bauen im Bestand* unterrichtet. Erst ab Ende der 1990er-Jahre wurden vereinzelt Lehrstühle eingerichtet, die sich spezifisch mit diesem Themenfeld befassen (Boesch et al., 2017). In den letzten Jahren hat sich die Situation jedoch spürbar verändert: Heute wird Umbau an zahlreichen Universitäten gelehrt, insbesondere in Europa.<sup>19</sup> Dieses bisherige Desinteresse an Umbau in der Lehre hatte mehrere Gründe. Einerseits wird der Neubau immer noch als bevorzugter Topos gestalterischer Arbeit priorisiert, da er weniger gestalterische Einschränkungen aufweist und es offensichtlicher ist, was gestalterisch erstellt wurde. Andererseits gibt es auch praktische Hindernisse, vor allem den erhöhten Aufwand, ein geeignetes Gebäude zu finden, das von den Studierenden mehrfach besichtigt werden kann.

Trotz dieser Herausforderungen bietet die Arbeit mit bestehenden Gebäuden einen erheblichen didaktischen Mehrwert. Es ist daher überraschend, dass Umbauaufgaben bisher nur peripher in der Lehre verankert waren. Bereits Rodolfo Machado hob in seinem frühen Text *Old Buildings as Palimpsest* den pädagogischen Wert des Umbaus hervor. Er betont, dass Studierende, die sich mit bestehenden Gebäuden auseinandersetzen, lernen, Beziehungen zwischen alten und neuen Formen jenseits der traditionellen Dichotomie von Form und Funktion zu erkennen. Zudem fördere der Umbau ein räumliches Denken bereits zu Anfang des Entwurfsprozesses und stärke das Bewusstsein für verschiedene architektonische Formensprachen. Dadurch entstehe ein lebendiger und reflektierter Umgang mit Geschichte (Machado, 1976, S. 49).

Über diese grundlegenden Vorteile hinaus bietet der Umbau in der Architekturlehre auch neue Formen der Zusammenarbeit an konkreten Orten mit realen Menschen. Ein Beispiel für eine experimentelle Transformationsentwurfslehre ist das Studio Newrope an der ETH Zürich unter der Leitung von Freek Persyn. Hier wird im Rahmen des Projekts *Design in Dialogue* eine didaktische Laborsituation geschaffen, in der kollektive Arbeits-, Denk- und Präsentationsmethoden erforscht werden. Diese Reallabore entstehen nicht nur vor Ort, wo Projekte durchgeführt werden, sondern auch im Unterrichtsraum, der als performatives Forum für den Austausch zwischen Studierenden und Stakeholder\_innen dient (Fink & Schaeben, 2024, S. 28–45).

Ein weiterer Aspekt der Umbaulehre ist die Chance, eine konkrete, positive Einwirkung am jeweiligen Ort zu haben. Dies geschieht etwa durch Projekte, bei denen die Studierenden selbst Umbauten durchführen, wie in

19 Unter anderem: Hasselt: <https://www.uhasselt.be/en/onderzoeksgruppen-en/arck/trace-heritage-adaptive-reuse>; Kopenhagen: <https://kglakademi.dk/da/master-i-bygningskultur>; Mendrisio: [http://www.reduce-reuse-recycle.info/Impressum\\_9\\_0.html](http://www.reduce-reuse-recycle.info/Impressum_9_0.html); Zürich: <https://caruso.arch.ethz.ch/> und <https://www.de-vylder.arch.ethz.ch/>; Manchester: <https://www.msa.ac.uk/study/ma/architecture-and-adaptive-reuse/>

der *design.build*-Lehrveranstaltung für die Renovierung der Carla-Second-handhallen in Wien.<sup>20</sup> Ein anderes Beispiel für eine Lehrveranstaltung, die einen Impact vor Ort bewirkt hat, ist das Projekt für das Schiffsmeisterhaus in Grein an der Donau (OÖ). Hier führte eine Semesterarbeit mit Entwürfen zur Nachnutzung der Liegenschaft dazu, dass lokale Gewerbetreibende die Idee für ein kleines Kulturzentrum entwickelten.<sup>21</sup> In Zusammenarbeit mit dem Eigentümer konnte das Projekt 2024 realisiert werden.<sup>22</sup>

Einige Jahre fokussierter Beschäftigung mit Umbau in der Lehre an der TU Wien haben zu den folgenden vier übergeordneten Erkenntnissen geführt: Erstens ist es essenziell, dass die Studierenden ein kritisches Bewusstsein entwickeln und auf dieser Basis ihre Arbeit mit Bestandstransformation angehen. Umbau kann nicht wie bisher auf formalistischen Zielsetzungen und Sensibilitäten des Neubaus beruhen, sondern muss auf einer bewussten konzeptionellen Haltung basieren. Zweitens ist es für eine gelungene Auseinandersetzung mit einem konkreten Ort wichtig, ein gründliches und einfühlsames Verständnis für die Menschen zu entwickeln, die den Bestand bewohnt und genutzt haben, und für diejenigen, die das Gebäude in Zukunft nutzen werden. Drittens wird ein kreativer Umgang mit der Bildung von konglomeraten Raumformen, die unerwartete und innovative Nutzungen ermöglichen, als wesentliche Komponente der Projektarbeit angesehen. Viertens ist es unabdingbar, sich für ein gelungenes Umbauprojekt mit der konstruktiven Ausführung einer Transformation unter der Perspektive der Ökonomie der Mittel auseinanderzusetzen, um die architektonischen Implikationen eines Konzepts zu begreifen.

Durch die Arbeit mit bestehenden Gebäuden an konkreten Orten und im direkten Austausch mit Menschen entwickelt die Umbau-Entwurfslehre bei Studierenden ein starkes Gefühl für Empathie. Diese Dimension lässt sich in der klassischen Neubaulehre mit vergleichbarer Intensität kaum erreichen. Wie in der Entwurfspraxis verschieben sich auch bei Umbauprojekten in der Lehre die Expertisen und Zuständigkeiten, indem die Studierenden zu Expert\_innen werden und dadurch ein artikuliertes Handlungsbewusstsein (Agency) entwickeln. Die Arbeit vor Ort, außerhalb des akademischen Rahmens, erzeugt eine Reallabor-Situation, die für die persönliche Entwicklung der Studierenden besonders wertvoll ist und in der Neubaulehre nur mit deutlich höherem Aufwand geschaffen werden kann.

## 9 VERWANDLUNG DES SELBSTBILDES

*Durch die Erforschung des Umbau-Begriffs entfaltet sich ein komplexes Bild der Architektur als Disziplin*

Es liegt auf der Hand, dass Hermann Czechs Sinspruch *Alles ist Umbau* in Verbindung mit Hans Holleins früherer Maxime *Alles ist Architektur* gesehen werden kann (Hollein, 1968). Während Hollein in den 1960er-Jahren darauf

20 Siehe: <https://www.tuwien.at/tu-wien/aktuelles/news/news/carla-mittersteig-neu>

21 Siehe: [https://www.meinbezirk.at/perg/c-wirtschaft/schiffmeisterhaus-moegliche-nachnutzung-vorgestellt\\_a5449018](https://www.meinbezirk.at/perg/c-wirtschaft/schiffmeisterhaus-moegliche-nachnutzung-vorgestellt_a5449018)

22 Siehe: [https://www.meinbezirk.at/perg/c-wirtschaft/schiffmeisterei-und-suesse-kunstwerkstatt-in-grein-eroeffnet\\_a6647673](https://www.meinbezirk.at/perg/c-wirtschaft/schiffmeisterei-und-suesse-kunstwerkstatt-in-grein-eroeffnet_a6647673)

abzielte, die Architektur durch einen erweiterten Begriff neu zu definieren – von Möbeln bis zur Stadt und im Zusammenspiel mit Systemen, Netzwerken und der Umwelt im Allgemeinen –, spiegelt Czechs Aussage eine mehrdeutige Haltung wider. Sie ist Ausdruck postmoderner Skepsis gegenüber positivistischen Vorstellungen der Realität, weist aber gleichzeitig auf zukunftsweisende Themen wie ökologisches Ressourcenbewusstsein und Zeitlichkeit hin.

Gebäude sind keine statischen Objekte, sondern dynamische Gebilde, die sich kontinuierlich an emergente Nutzungen, innovative Technologien und kulturelle Narrative anpassen. Besonders die Umnutzung bestehender Gebäude ermöglicht überraschende und oft unvorhersehbare Raumlösungen, die im Neubau kaum realisierbar wären. Diese Dynamik spiegelt sich auch in der Art und Weise wider, wie Architektur zunehmend mit komplexen Multi-Stakeholder-Entscheidungsprozessen konfrontiert ist, in denen unterschiedliche Perspektiven und Bedürfnisse in Einklang gebracht werden müssen. Der Entwurfsprozess, insbesondere bei Bestandsgebäuden, zeigt Parallelen zu komplexen Systemen – auch wenn Gebäude nicht die Komplexität von Wettersystemen oder Finanznetzwerken erreichen, können sie im Sinne der Emergenz betrachtet werden – als das Zusammenspiel einfacher Bestandteile, aus dem komplexe und nicht vollständig vorhersehbare Ergebnisse entstehen. Diese Emergenz entsteht u.a. durch die Unvorhersehbarkeit des Bestandes, die horizontale Zusammenarbeit verschiedener Akteur\_innen und den experimentellen Charakter von Co-Creation-Prozessen. Solche emergenten Eigenschaften bieten neue Potenziale für die architektonische Praxis und erfordern ein Umdenken im Entwurfsansatz.

Die Ausrichtung der Disziplin hin zu einem dynamischeren und komplexeren Verfahren bereichert nicht nur das entwerferische Denken, sondern erschließt auch neue prozessuale Tätigkeitsfelder. Die Wahrnehmung von Emergenz als natürlichem Bestandteil des Entwurfs könnte die Architektur besser auf die Herausforderungen einer sich ständig wandelnden Welt vorbereiten. Die Verbindung der eingangs genannten Positionen – *Alles ist Architektur* als umfassende Rahmung der Disziplin und *Alles ist Umbau* als Fokussierung auf Transformation – führt zu einer möglichen Hybridisierung: „Alles ist Architektur ist Umbau ist Emergenz.“ Diese Formulierung verdeutlicht, dass der Umbau zunehmend ins Zentrum der architektonischen Praxis rückt, wodurch die Komplexität des Bauens steigt und bauliche Themen verstärkt als prozessuale Herausforderungen verstanden werden müssen.

Eine solche Sichtweise hinterfragt die traditionelle Rolle der Architekt\_innen und eröffnet neue Perspektiven hin zu kooperativen Schöpfungsprozessen, bei denen verschiedene Stakeholder\_innen aktiv an der Gestaltung von Raumstrukturen beteiligt sind. Es geht nicht darum, das herkömmliche Architekturbild zu ersetzen, sondern die inhärenten Fähigkeiten, Techniken und Begriffssysteme der Disziplin zu erweitern. Architektur könnte so als transformative Praxis verstanden werden, die Bedingungen schafft, unter denen sich Umgebungen dynamisch und anpassungsfähig entfalten können – ähnlich der Pflege eines Ökosystems oder Gartens. Eine Entwicklung, in der sich Erfolg nicht in Permanenz, sondern in der Anpassungsfähigkeit und Offenheit der gebauten Umwelt zeigt. Aus dem unvorhersehbaren Zusammenspiel von alten und neuen Raumideen, die durch Emergenz entstehen, formt sich eine neue Logik der Architektur als transformative Praxis.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Alexander, C. (1979). *The timeless way of building*. Oxford University Press.
- Auer, W. R. (2020). *Der Architekt als Generalist: Das Handbuch für die Projektleitung*. VDE Verlag GmbH.
- Bakhtin, M., Holquist, M., & Emerson, C. (1981). *The dialogic imagination: Four essays by M. M. Bakhtin*. University of Texas Press.
- Bies, M. (2014). Claude Lévi-Strauss und das wilde Basteln. In S. Zanetti (Hrsg.), *Improvisation und Invention: Momente, Modelle, Medien* (S. 205–216). Diaphanes.
- Boesch, M., Lupini, L., Machado, J. F., & Università della Svizzera italiana Accademia di architettura (2017). *Yellowred: On reused architecture*. Mendrisio.
- Bourdieu, P. (1976). *Entwurf einer Theorie der Praxis: Auf der ethnologischen Grundlage der kabylischen Gesellschaft*. Suhrkamp.
- Brand, S. (1995). *How buildings learn: What happens after they're built*. Penguin Books.
- BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Hrsg.). (2024). *Die österreichische Kreislaufwirtschaftsstrategie Österreich auf dem Weg zu einer nachhaltigen und zirkulären Gesellschaft – Erster Fortschrittsbericht*. <https://www.bmluk.gv.at/service/publikationen/klima-und-umwelt/die-oesterreichische-kreislaufwirtschaftsstrategie-erster-fortschrittsbericht-juni-2024.html>
- Czech, H. (1996a). Der Umbau (1989). In H. Czech, *Zur Abwechslung: Ausgewählte Schriften zur Architektur* (S. 125–129). Löcker.
- Czech, H. (1996b). Einige weitere Entwurfsgedanken (1980). In H. Czech, *Zur Abwechslung: Ausgewählte Schriften zur Architektur* (S. 81). Löcker.
- Czech, H. (1998). Alles ist Umbau. *Werk, Bauen + Wohnen*, 85(3), 4–11.
- De Blust, S., Schaeben, C., Persyn, F., & Newrope (Hrsg.). (2021). *Design in Dialogue*. Ruby Press.
- Erben, D. (2024). Architektur in Transformationsgesellschaften: Überlegungen zu einer Theorie des Umbaus. *Arch+, Umbau – Ansätze der Transformation*, 7, 10–19.
- Fink, L., & Schaeben, C. (2024). Designing moments of dialogue. In A. Perkins & J. Waterfield (Hrsg.), *The Crit: gta papers* (S. 28–47). Gta Verlag.
- Fitz, A., Krasny, E., & Architekturzentrum Wien (2019). *Critical Care*. MIT Press.
- Fischer, G. (2014). *Architekturtheorie für Architekten: Die theoretischen Grundlagen des Faches Architektur*. Birkhäuser.
- Flores, E., & Prats, R. (2020). *Sala Beckett: International Drama Centre*. Arquine.
- Grafe, C., Rieniets, T., & Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (2020). *Umbaukultur: Für eine Architektur des Veränderns*. Verlag Kettler.
- Hild, A. (2024). Umbau als Normalfall: Gedankengerüste, Problemfelder und Theorieansätze. *Die Architekt*, (2), 16–21.
- Hollein, H. (1968). Alles ist Architektur. In Zentralvereinigung der Architekten Österreichs (Hrsg.), *BAU ½*, 1968.
- Kuhnert, N., & Ngo, A.-L. (Hrsg.). (2023a). *Arch+ 252 Open for maintenance – Wegen Umbau geöffnet*. Arch+ Verlag GmbH.
- Kuhnert, N., & Ngo, A.-L. (Hrsg.). (2023b). *Arch+ 253 The great repair: Praktiken der Reparatur – A catalog of practices*. Arch+ Verlag GmbH.

IKE – Institut Konstruktives Entwerfen, ZHAW Departement Architektur, Stricker, E., Brandi, G., Sonderegger, A., baubüro in situ AG, Zirkular GmbH, Angst, M., Buser, B., & Massmünster, M. (2021). *Bauteile wiederverwenden: Ein Kompendium zum zirkulären Bauen*. Park Books.

Koselleck, R. (2003). *Zeitschichten: Studien zur Historik*. Suhrkamp.

Kretz, S. (2020). *Der Kosmos des Entwerfens: Untersuchungen zum entwerfenden Denken*. Walther König.

Lampugnani, V. M. (2023). *Gegen Wegwerfarchitektur*. Klaus Wagenbach.

Lanz, F., & Pendlebury, J. (2022). Adaptive reuse: a critical review. *The Journal of Architecture*, 27(2–3), 441–462. <https://doi.org/10.1080/13602365.2022.2105381>

Lapierre, É. (2019). *The poetics of reason: Lisbon Architecture Triennale*. Vol. 1. *Economy of means – how architecture works*. Lisbon Architecture Biennale. Poligrafa.

Latour, B., & Yaneva, A. (2017, 1. Oktober). „Give me a gun and I will make all buildings move“: An ANT’s view of architecture. <http://journals.openedition.org/ardeth/991>

Lévi-Strauss, C. (1968). *Das wilde Denken* (Übers. v. Hans Naumann). Suhrkamp (Originalausgabe von 1962).

Louisiana Channel (2022, 29. September). Artist Pierre Huyghe: „I’m not interested in binarity.“ Louisiana Channel [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=WARGjRRF8Ec>

Machado, R. (1976). *Old buildings as palimpsest*. *Progressive Architecture: Restoration and Remodeling*, 57(11), 46–49.

Oevermann, H. (2025). Wertschätzung des Bestandes. Abwägungen einer offenen Denkmalpflege. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Sutinher (Hrsg.), *Transformation des Bestandes* (S. 27–40). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_3](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_3)

Pye, D. (1968). *The nature and art of workmanship*. Cambridge University Press.

Salter, P. (2005). Die Ökonomie der Mittel. In Sergison Bates Architects (Hrsg.), *brick-work: Gewicht und Präsenz* (S. 7–12). GTA Verlag.

Scott, F. (2008). *On altering architecture*. Routledge.

Terzi, A. (2022). *Growth for good: Reshaping capitalism to save humanity from climate catastrophe*. Harvard University Press.

Tsing, A. (2018). *Der Pilz am Ende der Welt: Über das Leben in den Ruinen des Kapitalismus*. Matthes & Seitz.

Vass, A. (2017). Zu Hermann Czechs Text „Der Umbau“. In Österreichische Gesellschaft für Architektur (Hrsg.), *Umbau: Theorien zum Bauen im Bestand* (S. 14–25). Birkhäuser. <https://doi.org/10.1515/9783035608830-003>

Wenger, E. (1998). *Communities of practice: Learning, meaning, and identity*. Cambridge University Press.

Wyss, B. (1987). *Vitruvius, Baukunst 1, 2* (Übers. v. A. Rode). Artemis Verlag für Architektur.

Yaneva, A. (2008). How buildings „surprise“: The renovation of the Alte Aula in Vienna. *Science Studies* 21(1), 8–28. <https://sciecetechologystudies.journal.fi/article/view/55231/18066>

Bei der Verfassung des Beitrags wurde KI eingesetzt. Das Tool ChatGPT wurde im Oktober 2024 für sprachlich-stilistische Anpassungen angewandt. Die inhaltliche Verantwortung liegt beim Autor.

# WERTSCHÄTZUNG DES BESTANDES

## Abwägungen einer offenen Denkmalpflege

Heike Oevermann

Bauen im Bestand und Denkmalpflege leisten seit vielen Jahrhunderten einen substanziellen Beitrag zur Erhaltung des gebauten Bestandes und reflektieren seit gut 100 Jahren ihre Ansätze systematisch. Dabei werden Transformationen als Umbauten und Überformungen unserer gebauten Umwelt verstanden. Die für die Denkmalpflege spezifische Wertschätzung des Bestandes gewinnt gesamtgesellschaftlich durch die Klimakrise zunehmend an Bedeutung. Im Kern der Denkmalpflege stehen Abwägungsprozesse zwischen der substanzorientierten Erhaltung, dem Schutz des Erscheinungsbildes und den Eingriffen von Veränderung und Entwurf. Der Beitrag geht der Frage nach, wie in der Geschichte, Theorie und Praxis der Denkmalpflege diese Prozesse und ihre inhärenten Konflikte geformt worden sind. Die These ist dabei, dass mit Alois Riegl (1903) Ansätze für Abwägungen einer – offenen – Denkmalpflege formuliert worden sind, die heute für die Wertschätzung des Bestandes fruchtbar gemacht werden. Die Argumentation plädiert für eine offene Denkmalpflege und eine behutsame Transformation: offen für die Verformungsgeschichte und Polyvalenz der Objekte und offen für die Teilnahme unterschiedlicher Akteur\_innen und ihrer Perspektiven – bei gleichzeitiger präziser Erfassung und Erhaltung der Werte und Qualitäten des Bestandes.

## 1 DIE WERTSCHÄTZUNG DES BESTANDES UND DIE DENKMALPFLEGE

Die Transformation des Bestandes ist, wie eingangs im Buch gezeigt, eine komplexe, sektoren- und disziplinenübergreifende Aufgabe. Gleichzeitig wissen wir, dass Regionen, Städte und Architekturen immer schon dem Wandel unterworfen waren. Umbau, Wiederaufbau und die Nutzung von Bauten und Baumaterialien, also ihre Transformation (*transformare* lat. = umgestalten, verändern), sind gerade aus der Perspektive der geschichtlichen Betrachtung prägender Teil der Genese unserer Umwelt (Benevolo, 2007). Dementsprechend ist auch die Denkmalpflege ein inter- und transdisziplinäres Fach (Oevermann, 2020a), das viele Zugänge, Haltungen und auch Spezialisierungen zeigt. Gemeinsam ist diesen Haltungen die Wertschätzung des Bestandes. Was heißt nun Wertschätzung und was Bestand? Letzteres ist einfacher zu beantworten, denn die Baudenkmalpflege konzentriert sich auf den überlieferten, gebauten Bestand. Dies können verschüttete Fundamente, kaum sichtbare Spuren einer Pflasterung sein, genauso wie weiträumige bauliche Infrastrukturen und Architekturen sowie Stadt- und Kulturlandschaften; sie werden im Folgenden, etwas verkürzt, mit *Objekt* bezeichnet. Der Beitrag argumentiert, dass die Bewertung und Abwägung bei Veränderung von Denkmälern genutzt werden können, um auch unsere gesamte gebaute Umwelt, also den umfassenden Bestand, bei der Transformation wertschätzend und mit einem erhaltenden Blick zu bearbeiten. Es geht um das Angebot, von der Denkmalpflege zu lernen.

Der Begriff der Wertschätzung ist in der Denkmalpflege verbunden mit Denkmal- und Bestandswerten, mit Prozessen der Erfassung und Bewertung, der Erhaltung und Entwicklung. Eine Transformation des Bestandes heißt jedoch, dass Erhaltungsanliegen quantitativ deutlich umfassender in den Blick genommen werden müssen, als es die gesetzlich verankerte Denkmalpflege in Österreich mit knapp 40 000 geschützten Objekten<sup>1</sup> (Bundesdenkmalamt, 2024a, 2024b) – ca. 1 bis 3 Prozent des Gesamtbestandes – leistet. Von der Denkmalpflege für einen erhaltenden Umgang mit dem Bestand zu lernen, heißt dann erstens, die Systematik der Erfassung, Bewertung und Erhaltung der Denkmalpflege als Aufgabe für den gesamten Bestand zu fassen, und zweitens, vielfältige Akteur\_innen daran zu beteiligen. Ich bezeichne dies als eine offene Denkmalpflege; prinzipiell offen für den gesamten Bestand und offen für viele Handelnde, die erhalten möchten. Dabei werden in Prozessen nicht nur, aber auch, die Belange der Amtsdenkmalpflege sowie die Perspektiven aller Beteiligten in den Blick genommen und gezielt und systematisch eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen bearbeitet. Nun kann man argumentieren, diese Abwägung ist seit Alois Riegls Wertesystematik von 1903 und der Denkmalschutzgesetzgebung von 1923 ohnehin etabliert. Schauen wir uns allerdings Transformationsanliegen an, sind dezidiert die Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklungsplanungsinteressen wichtig, genauso wie vielfältige lokale Stimmen im gesamten Prozess und dies im Kontext eines zunehmend verschärfenden Klimawandels.

1 Für Deutschland spricht der Baukulturerbericht der Bundesstiftung Baukultur (BSBK, 2018) von 657 362 Denkmälern (S. 19), ca. 3 Prozent des Gebäudebestandes (S. 12).

Im Kern der Denkmalpflege stehen Abwägungsprozesse zwischen substanzorientierter Erhaltung, Schutz von Erscheinung und Eingriffen der Veränderung. Der Beitrag geht der Frage nach, wie in der Geschichte, Theorie und Praxis der Denkmalpflege diese Prozesse und ihre inhärenten Konflikte geformt worden sind. Die These ist dabei, dass mit Alois Riegl (1903) Ansätze für Abwägungen einer – offenen – Denkmalpflege formuliert worden sind, die heute für die Wertschätzung des Bestandes fruchtbar gemacht werden können. Diese Denkmalpflege ist offen für den gesamten Bestand und die Prüfung auf seine Erhaltungswürdigkeit, sie ist offen für die Teilnahme und Aushandlung unterschiedlicher Akteur\_innen an Wertschätzung und Bestandserhaltung, und sie kann offen sein aufgrund der Polyvalenz der Objekte, also der vielschichtigen Eigenschaften von Ort und Architektur und deren Rezeption.

Die Denkmalpflege braucht die methodische und inhaltliche Steuerung durch fachlich informierte Abwägungsprozesse, die auf Werten basieren. International ist dabei vom Value-based Management die Rede (Euler-Rolle, 2022a). Hierüber, so meine Argumentation weitergehend, können auch Konflikte zwischen Akteur\_innen und ihren unterschiedlichen Perspektiven verschärflicht und gemeinsame Handlungsgrundlagen gelegt werden.<sup>2</sup> Negativ ausgetragen können Konflikte zu Planungs- und Entscheidungsblockaden führen. Konflikte können aber auch positiv gewendet werden und so helfen, die unterschiedlichen Wertzuweisungen aller Beteiligten wahrzunehmen und in Entscheidungen einzubeziehen.<sup>3</sup> Dies hilft, Eingriffe zu vermeiden, die Deutungsmöglichkeiten und Objekterzählungen für zukünftige Generationen signifikant verringern. Letztendlich ist immer die Frage zu beantworten, welche Veränderungen sind nötig im Sinne einer behutsamen Veränderung des Bestandes, die auch langfristig eine Wertschätzung und Erhaltung sichern.

## 2 OBJEKTE, DENKMALBEGRIFF UND POLYVALENZ

Die gebaute Umwelt, also der Bestand, schließt unzählige Objekte ein. Ausgehend von der Denkmalpflege beschäftigt sich der Beitrag zunächst mit solchen, die (potenzielle) Denkmalwerte aufweisen. Die Überlegungen werden dann auf den Bestand ausgeweitet.

### 2.1 Erweiterungen des Denkmalbegriffs

Die Inblictnahme von Objektgruppen, die bis dahin nicht als denkmalwürdig gesehen wurden, und die damit einhergehenden denkmaltheoretischen und -praktischen Implikationen stellen – kurz gefasst – Erweiterungen des Denkmalbegriffs dar. Es geht also um die Frage, was überhaupt ein Denkmal ist oder sein kann (Scheurmann, 2018, S. 254–287). Erweiterungen erfolgten ausgehend vom Einzelobjekt – wie u.a. Burg, Schloss, Rathaus – zur historischen Stadt und Stadtlandschaft, von Sakralbauten zur Fabrikhalle, zu

<sup>2</sup> Meiner Argumentation liegen die Erkenntnisse des Forschungsprojekts zu Transformationen historischer Industriearchitekturen zugrunde (Oevermann & Mieg, 2015, S. 3–11).

<sup>3</sup> Die Konflikte spiegeln (teil-)gesellschaftliche Aushandlungsprozesse wider und sind von daher auch in Bezug auf Partizipation in der Planung von Relevanz.

Infrastrukturen und vernakulären Bauten, von sehr alten Zeugnissen zu Bauten der jüngeren und jüngsten Vergangenheiten. Zentral erscheint dabei, dass zunehmend die gebaute Umwelt in den Blick genommen wurde – und genau hier erfolgt der Übergang von der Denkmalpflege zum Bestand. Diese kommt zunächst ohne die Grundlage des rechtlichen Schutzes aus. Im Gegenteil: Ausgehend von der Wertschätzung des Bestandes erfolgte die Suche nach Erhaltungsmöglichkeiten und Transformationsnotwendigkeiten. Nimmt man, radikal gedacht, den gesamten Bestand in die Prüfung seiner Erhaltungswürdigkeit, so wäre dies im Sinne der offenen Denkmalpflege.

Nun hat es – aus unterschiedlichen Gründen – Einbeziehungen neuer Objektgruppen gegeben. Die positive Aufmerksamkeit erfolgte oftmals aus der alltäglichen Anschauung und Nutzung heraus, wie bei der Erhaltung historischer Ortsteile, wie zum Beispiel in Steyrdorf (Bacher, 1987); aber auch aus dem Interesse des forschenden Blicks auf jüngere Zeitschichten, so beispielsweise die Untersuchung des Bürohochhausbestandes der 1950er- und 1960er-Jahre in Deutschland (Putz & Rung, 2023) oder im Hinblick auf Bauten der Nachkriegsmoderne(n) in Europa<sup>4</sup> (Eckhardt et al., 2017). Vielfach agierten Akteur\_innen der Zivilgesellschaft. Dazu mehr im nächsten Abschnitt.

Vereinfacht gesagt, gibt es eine Art von konzentrischen Ringen, in die Teile des Bestandes, auch heute schon im Handeln der Amtsdenkmalpflege, erfasst werden: Objekte, denen möglicherweise ein geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Wert zugeschrieben werden kann – ich würde diese hier in der Argumentation mit dem Begriff des *baukulturellen Erbes*<sup>5</sup> bezeichnen. Darin liegend eine etwas kleinere Gruppe, die nach einer fachlichen Prüfung diese Bedeutungsebenen aufzeigt, und schließlich die kleinste Gruppe, deren Unterschutzstellung im öffentlichen Interesse liegt. Hierzu hat das Amt Beurteilungskriterien festgelegt (Mahringer, 2020). Die letzte Gruppe beinhaltet Denkmale im juristischen und Amtsverständnis, die ersten beiden Gruppen und die letzte Gruppe sind (potenzielle) Denkmale im Verständnis der Denkmaltheorie.

Erweiterungen des Denkmalbegriffs sind im Hinblick auf die jüngeren Zeitperioden und als räumliche Erweiterungen erfolgt. Während Letztere in Österreich – und nicht zuletzt aufgrund der Gesetzeslage – auf Ensembles beschränkt bleiben, fordert der Beitrag mit dem Begriff der offenen Denkmalpflege eine Hinwendung zu einer Art Bestandspflege, die für den gesamten Bestand Erhaltungsinteressen und -möglichkeiten prüft und gegebenenfalls formuliert. Neben den geschichtlichen, künstlerischen und sonstigen kulturellen Bedeutungsebenen zählt hier auch der Fakt für die Erhaltung, dass dieser Bestand schon gebaut ist und Raum zur Verfügung stellt, zudem womöglich durch eine Adaption wieder oder besser nutzbar gemacht werden kann, ohne erst viele Materialressourcen zu verlieren und dann beim Neubau heranschaffen und herstellen zu müssen.

4 Vgl. zur Auseinandersetzung mit den Architekturen des späten 20. Jh. auch: Angermann et al., 2024.

5 Für Österreich kann hier die Denkmaldatenbank des Bundesdenkmalamtes als Äquivalent angesesehen werden. Für Deutschland liegen hierzu Zahlen der Bundesstiftung Baukultur vor: Es werden zum Beispiel ca. 30 Prozent des Gebäudebestandes im Hinblick auf eine stadt- und ortsbildprägende Bedeutung als relevant erachtet (BSBK, 2018, S. 23).

Der Blick nach Deutschland zeigt einen Ansatz, der zwar nicht umfassend den Bestand der Region und der Stadt prüft, aber unter dem Begriff der *städtischen Denkmalpflege* einige Instrumente der Erhaltung an der Schnittstelle Denkmalpflege, Bestandspflege und Planung für größere Bereiche wie Stadtteile oder Ortsstrukturen eingeführt hat (Eidloth et al., 2019). Hierbei ist die Besonderheit, dass städtebauliche Denkmalbereiche über Parzellen und Eigentumsstrukturen hinausreichen, flächenhafte und freiräumliche Merkmale aufweisen und sozial sowie funktional komplexe Aufgaben erfüllt(t)en, wie unter anderem die Wohnraumversorgung, soziale Durchmischung und Urbanität (Domhardt, 2016). Damit wird die Integration von Dorf, Stadt und Region entwickelnden Anliegen mit denen der Denkmalpflege bearbeitet.

## 2.2 Polyvalenz

Architekturen sind oftmals gekennzeichnet durch ihre Polyvalenz<sup>6</sup> (Dehio, 1905, S. 89; Pächt, 1977, S. 235; Euler-Rolle, 2010; Euler-Rolle 2022a; Meier et al., 2013), auch Plurivalenz genannt, also durch Eigenschaften, die auf vielfältige Weise gedeutet, bewertet oder genutzt werden können. Historische Objekte haben häufig Reparaturen, Überformungen oder Umnutzungen erfahren, denen die Prozesse des Werdens und Vergehens von Substanz und Akzeptanz zugrunde liegen. So führt dies beispielsweise der Denkmalpfleger Bernd Euler-Rolle anhand der 1314 gegründeten und später barock ausformulierten Kartause in Mauerbach bei Wien aus (Euler-Rolle, 2016; zur Geschichte von Mauerbach: Bundesdenkmalamt, 1999). Die Anlage ist nach 1782 im Zuge der Klosteraufhebungen als sogenanntes Versorgungshaus, Obdachlosenasyl und in ähnlichen Funktionen bis 1962 genutzt worden und hat Transformationen erfahren, die unter anderem das räumliche Erschließungssystem sowie die barocke Erscheinung verändert haben. Seit 1984 ist das Informations- und Weiterbildungszentrum für Baudenkmalpflege, eine Einrichtung des Bundesdenkmalamtes, mit einem Schwerpunkt auf historischen Handwerkstechniken hier angesiedelt und hat Ort und Objekt in seiner Polyvalenz erhalten. Substanz, Erscheinung und Wirkung der Kartause Mauerbach erzählen heute die vielschichtige historische Genese bis in die jüngste Vergangenheit aufgrund der Erhaltung der überlieferten Spuren historischer Transformationen.

Diese *erhaltenden Veränderungen* zeigen sich unter anderem an den unterschiedlichen Maßnahmen an den fehlenden bzw. stark reduzierten barocken Stuckkapitellen in der ehemaligen Klosterkirche. Es ist eine Skalierung von einer Rekonstruktion der seriellen Ornamentik ohne Wiederherstellung individueller Formteile – wie der Engelsköpfe – bis hin zur Beibehaltung des baulichen Rohlings der Kapitelle, um die Spur der ehemaligen Geschossteilungen als Erzählung einer ihrer Zeitschichten, nämlich als Versorgungshaus, zu integrieren. Auch Bauteilrekonstruktionen (z. B. die Freitreppe vor

<sup>6</sup> Der Begriff der Polyvalenz wird im Fach im Rückgriff auf kunsthistorische und gestaltpsychologische Betrachtungen zur Wahrnehmung von Kunstwerken verstanden. Die grundlegende These ist, dass eine Beschreibung desselben, trotz Objektivierbarkeit, immer eine Interpretation enthält. Zudem können Kunstwerke mit pluralen Wertsetzungen und Deutungen versehen werden. Grundlegend ist Georg Dehios Aussage über die Doppelnatur des Denkmals, das aus ästhetischen und historischen Merkmalen besteht.

der Kirchenfassade als strukturgebendes Sockelelement) oder Prozesse der Rückeroberung der gebauten Umwelt durch die Natur – wie an der Kapelle im Kreuzgarten – sind zu bemerken. Ausgewählte Rückbauten, wie etwa die räumliche Wiederherstellung des umlaufenden barocken Kreuzgangs durch die Entfernung der späteren Unterteilungen des Versorgungshauses, zielen auf die (Wieder-)Erlebbarkeit der architektonischen Qualitäten der barocken Anlage. So sind durch Bewertung und Gewichtung unterschiedliche Erzählungen der Geschichte und Nutzungskultur des Objektes in der gesamten Anlage gestärkt und nachvollziehbar gemacht worden.

Diese unterschiedlichen, heute gleichzeitig erfahrbaren Erzählungen aus der Bau- und Rezeptionsgeschichte ergeben und rechtfertigen sich aus der Polyvalenz des Objektes. Im Umgang mit dem Bestand muss entschieden werden, welche Geschichte und Geschichten wir erzählen mit der Erhaltung und den konkreten denkmalpflegerischen Eingriffen in Baukörper, Fassaden, Ausstattungen und Oberflächen. Welche Zeitschichten der historischen Genese der Objekte in Entwurf, Bau, Überformung und Nutzung heben wir durch die Erhaltung heraus? Hier gilt es abzuwägen, denn Denkmalpflege kann mit pflegenden und instand setzenden Maßnahmen sehr zurückhaltend, ja geradezu unsichtbar sein. Aber Denkmalpflege muss oftmals sichtbar werden, sie muss gewichten und gestalten, um Orte und Bauten vor Verfall und Abriss zu schützen und neuen Nutzen zu ermöglichen. Diese neuen Sichtbarkeiten sollten aus Sicht des Faches die komplexe Erzählung des Objektes stärken und so beitragen, räumliche Qualitäten und kulturelle Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Denkmalpflege ist, so meine Argumentation, offen für die Vielfalt von Objekten und Orten, genauso wie gegenüber einer Vielzahl von Eingriffen und Eingriffsmöglichkeiten. Denkmalpflege ist Transformation, diese Transformation ist jedoch nicht beliebig, wie mit den Abwägungsprozessen als Methodik der Denkmalpflege deutlich wird und auf die zurückzukommen ist.

### 3 TEILNAHME UNTERSCHIEDLICHER AKTEUR\_INNEN UND IHRE INTERESSEN

Neben der Auseinandersetzung mit Bestand und Erscheinung des Objektes stellt sich die Frage nach den Handelnden und Prozessen der Wertschätzung. Die einflussreiche Schrift von Laurajane Smith, *Uses of Heritage* (2006), und ihre Argumentation, dass Heritage kein Objekt, sondern ein kultureller Prozess sei, werden in der theoretisch-wissenschaftlichen Denkmalpflege rezipiert. Hier wird jedoch ein *auch* in Bezug auf Akteur\_innen und Prozesse formuliert, denn das Objekt bleibt Ausgangspunkt und Zentrum der Diskussion (Harrison, 2013; Pendlebury, 2013; Oevermann et al., 2023).<sup>7</sup> In beiden Fällen ist anerkannt, dass durch werteorientierte Prozesse (im Englischen spricht man von Value-based Management) selektiert und priorisiert wird, was an diesen Orten und mit diesen Objekten passiert, und dass diese Prozesse von Akteur\_innen der Gegenwart bestimmt werden – es sich also um Rezeptions- und Aneignungsphänomene handelt.

7 Dagegen die Aussage von Smith, die einen anderen argumentativen Ausgangspunkt wählt: „[...] the premise that ‚heritage‘ is not a ‚thing‘, it is not a ‚site‘, building or other material object“ (Smith, 2006, S. 44).

Die derzeitige Herausforderung ist, wie in diesen Prozessen die außerfachliche Beteiligung und ihre pluralen Wertschätzungen in formelle Verfahren im Sinne einer offenen Denkmalpflege eingebunden werden können. Konkret müssten die Bedeutungsebenen und Sinnstiftungen am Denkmal erfasst werden, die von den bürgerschaftlichen Akteur\_innen und Nutzer\_innen vertreten werden, um sie als gerichtsfeste Begründungen in die Argumentationen der Unterschutzstellung hereinzunehmen, genauso wie in die formellen Verfahren der Veränderungen (Management of Change) (Euler-Rolle, 2022a). Dies hat nicht zuletzt die Tagung der Landesdenkmalämter in Deutschland im Jahr 2024 gezeigt, die unter dem Titel *Teilhabe in der Denkmalpflege* stand. Pendlebury spricht im Zusammenhang mit (Stadt-)Planungsaufgaben von einer Assemblage von Institutionen und Handelnden, die gemeinsam mit Gesetzen, Regulativen, anerkannten Praktiken und Diskursen die Prozesse der Erhaltung bestimmen (Pendlebury, 2013). Dabei verweist der Begriff der Assemblage auf die potenzielle Offenheit für und in neuen Akteurskonstellationen, die im besten Falle Wissen, Werte und Praktiken zusammenfügen (Oevermann et al., 2022).

Grundlage für eine gemeinsame Bearbeitung der Aufgabe sind dabei Interessenkonflikte überbrückende Werte, im Englischen *Bridging Values*. Erhaltung als Wert (Oevermann & Mieg, 2015) erlaubt zum Beispiel innerhalb mehrstimmiger Akteurskonstellationen einen etwas vagen, aber tragfähigen Common Ground (Chipperfield, 2012) herzustellen: Alle wollen etwas erhalten – alle werden etwas verändern. Werte sind zunächst einmal kontrafaktische, handlungsleitende Setzungen, die in Planungsprozessen (und auch außerhalb dieser) regulativ wirksam sind. Sie sind nicht ableitbar (kontrafaktisch), sondern bilden ein normatives Gerüst innerhalb gesellschaftlicher Gruppierungen (Setzung), die Handlungen anleiten (handlungsanleitend) (Oevermann & Mieg, 2015, S. 10–12, vertiefend: Foucault, 1981; Luhmann, 1987). Für die Denkmalpflege sind Denkmal-Werte und Be-Wertungen konstitutiv, da sie die „Qualifizierung des baulichen Bestandes und die daraus resultierende Begründung etwaiger Denkmalwürdigkeit“ (Meier et al., 2013, S. 8) anleiten.

Die hier argumentierte Bestandspflege kann von der Denkmalpflege und ihrer Wertesystematik und Abwägungsmethodik lernen und so als offene Denkmalpflege verstanden werden: Bei der Transformation von Bestand spielen tradierte Werte der Denkmalpflege eine große Rolle, aber eben auch der Wert der Nachhaltigkeit oder soziale Werte. Wenn wir von tradierten Werten in der Denkmalpflege reden, meinen wir Denkmalwerte, die seit der sogenannten modernen Denkmalpflege, die grob gesagt um 1900 herum entstanden ist, den Objekten zugeschrieben werden, wie historischer Wert oder künstlerischer Wert. Heute kann auch die Nachhaltigkeit als Bridging Value fungieren, indem die Erhaltung eines Objektes – z. B. über die Lebenszyklusanalyse – erfasst, wertgeschätzt und erhalten wird.

In der planerischen Praxis bedeuten mehrstimmige Akteurskonstellationen auch Konflikte, die bei der Transformation von Bestand unter anderem auf unterschiedlichen Verständnissen von Erhaltung beruhen: So kann unterschieden werden zwischen Erhaltung als Denkmal, mit einem Fokus auf denkmalpflegerischen Maßnahmen; Erhaltung als Marke, verbunden mit Strategien der Immobilienentwicklung, die vielfach Abriss zugunsten (vermeintlich)

besserer Vermarktung des tradierten Ortes oder Ortsnamens befürworten; oder der Erhaltung als bauliche Infrastruktur, die gemeinsam mit lokalen Initiativen und Bedarfen verbunden ist und oftmals über adaptive Umnutzungen Erhaltungsstrategien ermöglicht (Oevermann & Mieg, 2016). Konflikte können dann verhandelt werden, wenn über einen Common Ground überhaupt eine Handlungsfähigkeit innerhalb der Akteurskonstellation hergestellt ist (Oevermann, 2020c; Oevermann & Mieg, 2015).

#### 4 GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG: BESTANDS- UND DENKMALWERTE

In der Denkmalpflege leisten Denkmalwerte die Begründungsgrundlagen für die Argumentation der Erhaltung und Unterschutzstellung. Eine erste systematische Definition gültiger Denkmalwerte hat Alois Riegl, der erste Generalkonservator Österreichs, 1903 geleistet; dies im Rahmen seines Vorschlags für ein Denkmalschutzgesetz. Zu seiner Zeit schon etabliert war die Anerkennung des historischen Wertes eines Objektes, auch ästhetische und künstlerische Werte prägten die Fachdebatte über den Umgang mit meist kirchlichen oder herrschaftlichen Bauwerken in Österreich und darüber hinaus (Bacher, 1995). Riegl selbst hat sich stark gemacht für einen Alterswert, der das Werden und Vergehen unserer Umwelt widerspiegelt und der eine Stimmungswirkung erzeugt. Das viel zitierte Beispiel der Auseinandersetzung über den Umgang mit dem antik-römischen Diokletianspalast in Spalato/Split um 1900 zeigt, wie Riegl die mit der Zeit heran- und hereingewachsene Stadt, Spuren der Überformungs- und Verfallsprozesse mit Alters- und Stimmungswerten beschreibt, diese hoch gewichtet und für eine unmittelbare, sinnlich-emotionale Wertschätzung der Objekte plädiert (Fingernagel-Grüll, 2020, S. 177–195; Kubitschek & Riegl, 1903, S. 333–342). Er argumentiert, dass gerade dieser Zugang *allen* Betrachtenden erlaubt, das baulich Überlieferte wertzuschätzen – und nicht nur den kunsthistorisch geschulten Expert\_innen, die eine Einordnung des (kunst-)historischen Wertes leisten (Riegl, 1903, S. 22–29). Hier wird aus meiner Sicht die Grundlage gelegt, Denkmalpflege als eine Wertschätzung zu verstehen, die von vielen Akteur\_innen, auch den sogenannten Fachfremden, getragen wird.

Seit Riegl hat sich die Diskussion über mögliche Werte als Begründungen der Denkmalpflege weiterentwickelt und erlebt seit rund 20 Jahren eine Intensivierung. Mit den schon angesprochenen Positionen von Laurajane Smith und John Pendlebury wird deutlich, dass die derzeitige Entwicklung der Demokratisierung von Prozessen und Pluralisierung von Akteur\_innen bei der Erfassung, Bewertung und Erhaltung die gängigen (Amts-)Praktiken und Verfahren der Denkmalpflege methodisch herausfordert und integrative Anpassungen einfordert (The Getty Conservation Institute & de la Torre, 2002). In der deutschsprachigen Denkmaltheorie erklärt Hans-Rudolf Meier, dass eine Pluralität von Werten Erhaltungsmöglichkeiten in größeren Akteursnetzwerken ermöglicht:

[...] der Wert einer offenen, wertepluralen und wertereflektierenden Denkmalpflege [liegt] im Erkennen nicht nur der Vielfalt der

Erhaltungswerte, sondern ebenso [in] der Vielfalt an Erhaltungsmotivationen und letztlich Erhaltungsmöglichkeiten. Das eröffnet auch der von einem zunehmend engeren Korsett bedrängten amtlichen Denkmalpflege neue Perspektiven als Teil – und Anker – einer Denkmalpflege als vielfältiges offenes Netzwerk, das weniger die Schaffung von (immer exkludierenden) „Identitäten“ als vielmehr den Erhalt einer kulturellen Diversität zum Ziel hat. (Meier, 2013, S. 68)

Fallbeispiele von sogenannten Community-driven Praktiken im erhaltenden Umgang mit Bauten und Orten in Europa zeigen diese Erhaltungswerte, -motivationen und -möglichkeiten (Oevermann et al., 2023). Das zugrunde liegende Konzept Open Heritage wurde im Rahmen eines EU-Forschungsprojekts erarbeitet und zeigt die Möglichkeiten der Transformation des peripheren oder auch alltäglichen Bestandes als eine von gesellschaftlichen Gruppen, sogenannten Communitys, getragene Aufgabe. Die Objekte sind bauliche und ideelle Ressourcen, die erhaltungs- und erbefähig sind, weil diesen Bedeutungen zugeschrieben werden. Es gelingt die Erhaltung und Transformation des wertgeschätzten Bestandes *aufgrund* der Pluralität der Beteiligten. Diese bringen unterschiedliches Wissen, Kompetenzen und Handlungsfähigkeiten mit ein, die klug integriert und sinnvoll verknüpft mit ökonomischen, wissensbasierten und sozialen Ressourcen vor Ort langfristige Erhaltung und Nutzung des Bestandes erlauben, jenseits großer oder globaler Investments und Massentourismus.

Mit der Wertschätzung des Bestandes und mit der Denkmalpflege sind gesellschaftliche und durchaus konflikthafte Aushandlungsprozesse unterschiedlicher Akteur\_innen verbunden, die, in dem hier aufgezeigten Verständnis, nicht *per se* einer Hierarchie von Werten und Wissen folgen. Hier zeigt sich ein Verständnis von Denkmalpflege, das offen ist gegenüber der Pluralität von Werten, Objekten und ihren Zuschreibungen sowie offen gegenüber einer Pluralität von Akteur\_innen, die Erhaltung *tun*. Das ist die *offene Denkmalpflege*. Sie ist aber nicht beliebig, sie *braucht Methodik*.<sup>8</sup>

## 5 METHODIK DER DENKMALPFLEGE: ABWÄGUNG

Eine Denkmalpflege, die sich der Transformation des Bestandes in der dargestellten Weise öffnet, ist nicht beliebig, sondern sie bleibt verankert in der zentralen Denkfigur des Faches. Zunächst geht es immer um das Erfassen, Bewerten und Erhalten von Objekten, Ensembles und Stadt- bzw. Kulturlandschaften. Methodisch umgesetzt heißt dies: Auf der Grundlage von Denkmalwerten werden Objekten Bedeutungen zugeschrieben, die – nach dem europäischen Verständnis der Denkmalpflege (Scheurmann, 2015)<sup>9</sup> – in der Substanz und dem Erscheinungsbild materialisiert sind und geschützt werden. Dieser Denkfigur folgend muss bei Eingriffen, wie unter anderem Reparaturen, Ertüchtigungen, An- und Umbauten abgewogen werden, ob sie

<sup>8</sup> Bestand braucht Haltung – Haltung braucht Methodik: Management of Change, so lautet der Titel des Beitrags von Bernd Euler-Rolle (2022b).

<sup>9</sup> Bezugspunkt dieses Verständnisses ist die Charta von Venedig, 1964.

die im Objekt erkannten Denkmalwerte und Bedeutungen stärken oder zumindest nicht maßgeblich schwächen. Erhaltung heißt hier, das Objekt in seiner polyvalenten Wertigkeit erkennbar (werden) zu lassen.

Die Methodik der Abwägung in der Denkmalpflege (Euler-Rolle, 2022a; Euler-Rolle, 2022b) geht also von der Objektanalyse und den Denkmalwerten aus und schreibt mit diesen dem Bauwerk Bedeutungen zu. Diese können eine außergewöhnliche Baukonstruktion sein, künstlerisch hochwertige Ausstattungen oder ein Gesamtentwurf, der die Denkmalwerte trägt. Diese Bedeutungszuweisungen beziehen sich zudem auf die unterschiedlichen Zeitschichten und Überformungen eines Objektes. In einem nächsten Schritt werden Gewichtungen vorgenommen: Gewichtungen, die aussagen, was an dem Objekt *besonders* zur festgestellten Bedeutung und Wertschätzung beiträgt und somit besonders erhaltenswert ist. So wird durch die Gewichtungen auch deutlich, wo tiefer greifende Veränderungen und Gestaltungen möglich sind und Denkmalwerte wieder erlebbar gemacht und gestärkt werden können. Bei baulichen Maßnahmen fragen wir also, wie durch Eingriffe in Substanz und Erscheinung des Objekts seine geschichtlichen, künstlerischen und weiteren Bedeutungen vermindert oder verstärkt werden. Es gilt abzuwägen: Liegt ein hoch bewerteter kunsthistorischer Wert vor, wie z. B. beim Stephansdom Wien, so müssen Eingriffe in die Substanz oder in das Erscheinungsbild eher konservatorisch sein, um die kunsthistorische Bedeutung zu erhalten. Bei einem Bestand, dem überwiegend soziale Werte zugeschrieben werden, weil er z. B. als tradierter Treffpunkt der Nachbarschaft Bedeutung hat, sind Eingriffe und Gestaltungen legitimiert, die diese soziale Funktion weiter in die Zukunft transportieren.

Zudem leistet die Methodik eine Abwägung unterschiedlicher Interessen innerhalb einer Akteurskonstellation. Gerade bei größeren Objekten wie Ensembles und Wohnsiedlungen oder bei Industrie- und Hafenarealen sind neben mehreren Eigentümer\_innen und Nutzer\_innen und den Planenden, wie den Architekt\_innen, auch Stadt- oder Standortentwicklungsinteressen vonseiten der Politik, des Stadtmarketings oder der Immobilienentwicklung virulent, genauso wie jene der lokalen Initiativen und Bewohnerschaften. Hinzu kommen gegebenenfalls auch Natur- oder Gewässerschutz, Verkehrsinteressen und überregionale Perspektiven. Auch die Denkmalpflege vertritt neben der Erhaltung und behutsamen Entwicklung ein Forschungs- und Vermittlungsinteresse.<sup>10</sup> Wenn wir nun diese Perspektiven mit ihren Epistemen von Wissen und Macht verbinden und den Akteur\_innen, die sie tragen, so können wir sie als materialisierte Diskurse nach Michel Foucault (Foucault, 1981; Foucault, 1977) verstehen, und es wird deutlich, dass die Denkmalpflege unterschiedliche *synchrone*, also gleichzeitig wirksame gesellschaftliche Diskurse und Praktiken in diesen Abwägungsprozessen verhandelt.

Die hier gezeigte Herangehensweise ist wichtig, weil sie erlaubt, die Vielfalt von Objekten und ihre Polyvalenzen, die Veränderlichkeiten und verschiedenen Wertzuschreibungen einzubeziehen und mit einer klaren Methodik zu bearbeiten. Damit können die Aushandlungsprozesse mit beteiligenden Akteur\_innen geführt und mit unterschiedlichen Werten und

Veränderungswünsche gefüllt werden – durch die konkreten Abwägungen sind gemeinsame Entscheidungen sachlich möglich und nachvollziehbar.

Indem wir nun nicht allein von Denkmalwerten sprechen, sondern diese Methodik übertragen von der Wertschätzung der Denkmale auf die Wertschätzung des Bestandes, so können wir entsprechend von Bestandswerten sprechen und diese jenseits der gesetzlich geschützten Objekte und möglichen potenziellen Denkmalen in den Blick nehmen. Wir können mit dieser Methodik argumentieren, warum ein Bauteil, ein Gebäude oder ein Ensemble jenseits von Schutznominierungen erhalten bleiben sollte (Euler-Rolle & Oevermann, 2024). In der Konsequenz können Abwägungsentscheidungen für Erhaltung fallen, auch aufgrund der Bedeutung eines Objektes als Träger grauer und goldener Energie (BSBK, 2023, S. 7). Die Wertschätzung des Bestandes als bereits verbautes CO<sub>2</sub>, als Option der Abfallvermeidung und Ressourceneinsparung ist eine immer noch unterschätzte Antwort auf den derzeitigen bei-spiellosen Klimawandel (Scheurmann, 2024).

## 6 OFFENE DENKMALPFLEGE

Mit dem Begriff der offenen Denkmalpflege möchte ich die zentrale Denkfigur der Abwägung aus dem Fach auf die Aufgabe der Erfassung, Bewertung, Erhaltung und Transformation des Bestandes übertragen. Damit wird einerseits eine Öffnung vorgenommen: im Hinblick auf eine Vielfalt und Varianz der Objekte – von der Hofburg bis zur Würstelbude und vom Denkmal zum Bestand; eine Öffnung zu den unterschiedlichen Werten und möglichen Wertzuschreibungen und eine Offenheit für die Teilhabe einer Vielfalt von Akteur\_innen an den Prozessen der Wertschätzung und Erhaltung. Denkmalpflege verhandelt Erhaltung und Veränderung in Prozessen, die von unterschiedlichen Handeln den getragen werden; Prozesse, die Fachexpertise, Gesellschaft und staatliche Institutionen zusammenbinden. Diese Prozesse müssen organisiert werden. Nur mit einer klaren Methodik können wir mit vielen Akteur\_innen plurale Wertzuschreibungen vornehmen, reflektieren und abgewogen handeln. Hier liegt der Beitrag der Denkmalpflege für die Transformation des Bestandes.

Es sind die unterschiedlichen gegenwärtigen Perspektiven und Wertzuschreibungen, die Ressourcenwertigkeit des Bestandes sowie die verschiedenen Zeitschichten und ihre Nutzungen und Narrative mitsamt den Verwerfungen der Geschichte, die den Reichtum des tradierten Bestandes ausmachen. Denn erst diese Komplexität mit ihren Widersprüchen und Ambivalenzen in der Überlieferung und in der aktuellen Wertschätzung lässt die Polyvalenz der Objekte und Orte erkennen. Diese Polyvalenz, also die Eigenschaften, die auf vielfältige Weise gedeutet oder genutzt werden können, zu erhalten, heißt, eine Offenheit zu erlauben für die Aneignungen komplexer Räume und Erzählungen in der Gegenwart und Zukunft.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Angermann, K., Brenner, M., Langenberg, S., & Meier, H.-R. (2024). *Postmoderne und High-Tech Heritage*. Birkhäuser.
- Bacher, E. (1987). Steyrdorf – ein Ensemble. In: Bundesdenkmalamt (Hrsg.), *Steyrdorf, Wehrgraben-Wieserfeld* (S. 9–16). Anton Schroll Verlag.
- Bacher, E. (1995). *Denkmal oder Kunstwerk?* Böhlau Verlag.
- Benevolo, L. (2007). *Geschichte der Stadt*. Campus Verlag.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2018). *Baukulturbereicht: Erbe – Bestand – Zukunft 2018/19*. <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/5723/downloads/baukulturbereicht1819.pdf>
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2023). *Baukulturbereicht: Neue Umbaukultur 2022/23*. [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK\\_BKB-22-23-D.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf)
- Bundesdenkmalamt (1999). Kartause Mauerbach. Vom Kloster zum Zentrum für Baudenkmalpflege. *ÖZKD*, 53(2/3/4).
- Bundesdenkmalamt (2024a, 21. Juni). *Gesamtstatistik*. Abgerufen am 10. Oktober 2024, von <https://www.bda.gv.at/service/unterschutzstellung/denkmalverzeichnisse/oesterreich-gesamt.html>
- Bundesdenkmalamt (2024b). *Kriterienkatalog*. Abgerufen am 10. Oktober 2024, von <https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8acac2dc-3ce2-4fa3-b04c-afe7da7cfdc7/Kriterienkatalog.pdf>
- Chipperfield, D. (2012). *Common ground: Katalog der 13. Mostra Internazionale di Architettura*. Marsilio.
- Dehio, G. (1905). Denkmalschutz und Denkmalpflege im neunzehnten Jahrhundert. In M. Wohlleben (Hrsg.), *Georg Dehio – Alois Riegl: Konservieren, nicht restaurieren. Streitschriften zur Denkmalpflege um 1900* (S. 88–103). Viehweg & Sohn.
- Domhardt, K. S. (2016). Erhalten und Gestalten: Denkmalpflege als interdisziplinäres Projekt. In V. M. Lampugnani & K. S. Domhardt (Hrsg.), *Die Stadt der Moderne: Strategien zur Erhaltung und Planung* (S. 16–25). Gta Verlag.
- Eckhardt, F., Meier, H.-R., Scheurmann, I., & Sonne, W. (2017). *Welche Denkmale welcher Moderne?* Jovis.
- Eidloth, V., Onygart, G., & Walgern, H. (2019). *Handbuch der städtebaulichen Denkmalpflege*. Michael Imhof Verlag.
- Euler-Rolle, B. (2010). Am Anfang war das Auge: Zur Rehabilitierung des Schauwerts in der Denkmalpflege. In H.-R. Meier & I. Scheurmann (Hrsg.), *Denkmalwerte. Beiträge zur Theorie und Aktualität der Denkmalpflege* (S. 89–100). Deutscher Kunstverlag.
- Euler-Rolle, B. (2016). Polyvalenz und Erzählung. In B. Franz & I. Scheurmann (Hrsg.), *Strukturwandel – Denkmalwandel, Umbau – Umnutzung – Umdeutung* (Bd. 25, S. 25–30). Mitzkat.
- Euler-Rolle, B. (2022a). Denkmalpflege als Erbpraxis. In S. Bogner, M. Karpf & H.-R. Meier (Hrsg.), *Praktiken des Erbens: Metaphern, Materialisierung, Machtkonstellationen* (S. 96–109). Bauhaus Universitätsverlag.
- Euler-Rolle, B. (2022b). Bestand braucht Haltung – Haltung braucht Methodik: Management of Change. *ÖZKD*, 76(4), 74–80.
- Euler-Rolle, B., & Oevermann, H. (2024). Konversion und Transformation – Denkmalpflege light? *Future-lab Magazin*, (19), 3.

- Foucault, M. (1977). *Überwachen und Strafen*. Suhrkamp.
- Foucault, M. (1981). *Archäologie des Wissens*. Suhrkamp.
- Fingernagel-Grüll, M. (2020). *Zur Geschichte der Österreichischen Denkmalpflege: Die Ära Helfert, Teil II: 1892 bis 1910*. Böhlau Verlag.
- Harrison, R. (2013). *Heritage: Critical approaches*. Routledge.
- Kubitschek, W., & Riegl, A. (1903). *Mitteilungen der k. k. Zentral-Kommission für die Erforschung und Erhaltung der Kunst- und historischen Denkmale* (3. Folge, 2. Bd.).
- Luhmann, N. (1987). *Soziale Systeme: Grundriss einer allgemeinen Theorie*. Suhrkamp.
- Mahringer, P. (2020). Unterschutzstellungsstrategie, -konzept und -programm. *ÖZKD*, (3/4), 9–10.
- Meier, H.-R. (2013). Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege: Hierarchien versus Pluralität. In H.-R. Meier, I. Scheurmann & W. Sonne (Hrsg.), *Werte: Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart* (S. 62–76). Jovis.
- Meier, H.-R., Scheurmann, I., & Sonne, W. (2013). *Werte: Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart*. Jovis.
- Meier, H.-R., Scheurmann, I., & Sonne, W. (2013). Jenseits des Kultus? Zu Wertbildungsprozessen in der Denkmalpflege. In H.-R. Meier, I. Scheurmann & W. Sonne (Hrsg.), *Werte: Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart* (S. 8–16). Jovis.
- Mieg, H. A., & Oevermann, H. (2015). *Planungsprozesse in der Stadt: Die synchrone Diskursanalyse*. Vdf Hochschulverlag AG.
- Oevermann, H., & Mieg, H. A. (2015). Transformation of industrial heritage sites: Heritage and planning. In H. Oevermann & H. A. Mieg (Hrsg.), *Industrial heritage sites in transformation: Clash of discourses* (S. 3–11). Routledge.
- Oevermann, H., & Mieg, H. A. (2016). Nutzbarmachung historischer Industrieareale für die Stadtentwicklung: Erhaltungsbegriffe und Fallbeispiele in der Praxis. *DisP. – The Planning Review*, 204(52.1), 31–41.
- Oevermann, H. (2020a). Forschendes Lernen, Wissenschaftsorientierungen, Berufsbezüge: Das Fach Denkmalpflege. *Zeitschrift für Hochschulentwicklung* 15(2), 223–240. <https://doi.org/10.3217/zfhe-15-02/12>
- Oevermann, H. (2020b). Good practice for industrial heritage sites: Systematization, indicators, and case. *Journal of Cultural Management and Sustainable Development*, 10(2), 157–171.
- Oevermann, H. (2020c). Erhaltung als vermittelnder Wert. In S. Herold & C. Raabe (Hrsg.), *Erhaltung und Vielfalt* (S. 66–73). Mitzkat.
- Oevermann, H., Erek, A., Hein, C., Horan, C., Kraznahorkai, K., Gotzsche, I. S., Manahasa, E., Martin, M., Menezes, M., Nikšić, M., Polko, P., Szekely, J., Tappert, S., & Tuominen P. (2022). Heritage requires citizens' knowledge: The COST place making action and responsible research. In H. A. Mieg (Hrsg.), *The responsibility of sciences* (S. 233–255). Springer.
- Oevermann, H., Polyák, L., Szemző, H., & Mieg, H. A. (2023). *Open heritage: Community-driven adaptive reuse in Europe: Best practice*. Birkhäuser.
- Pächt, O. (1977). *Methodisches zur kunsthistorischen Praxis. Ausgewählte Schriften*. Prestel.
- Pendlebury, J. (2013). Conservation values, the authorised heritage discourse and the conservation-planning assemblage. *International Journal of Heritage Studies*, 19(7), 709–727.

- Putz, A., & Rung, H. (2023). *Hochhaus Bestand. Bürogebäude der 1950er und 60er Jahre*. Detail.
- Riegl, A. (1903). *Der Moderne Denkmalkultus: Sein Wesen und seine Entstehung*. Verlag W. Braumüller.
- Scheurmann, I. (2015). Die Charta von Venedig weiterdenken. *ÖZKD*, (1/2), 7–9.
- Scheurmann, I. (2018). *Konturen und Konjunkturen der Denkmalpflege*. Böhlau Verlag.
- Scheurmann, I. (2024). *Fragiles Erbe*. Böhlau Verlag.
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. Routledge.
- The Getty Conservation Institute & de la Torre, M. (2002). *Assessing the values of cultural heritage: Research report*. The Getty Conservation Institute.





ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# TRANSFORMATION DER PLANUNGSKULTUR

Johannes Suitner

Dieser Beitrag betrachtet die *Transformation des Bestandes* aus Sicht der Planungswissenschaften und kontextualisiert diese als Nachhaltigkeits- transformation. Er fragt, ob sich im Zuge der (Forderung nach) tiefgreifenden Veränderungen der gebauten Stadt auch eine analoge Veränderung der Planung vollzieht bzw. vollziehen müsste. Die Annäherung an die Beant- wortung der Frage geschieht erst über das Konzept der Planungskultur und schließlich, in Anlehnung daran, über das Konzept sozialer Innovation. Durch diese Brille können die abstrakten Transformationen in den Planungskulturen (z. B. Werthaltungen und Selbstverständnisse) auf konkrete Veränderungen in den Praktiken des sozialen Prozesses der Planung – neue Formen des Handelns, Organisierens, Imaginierens und Wissens – heruntergebrochen werden. Am Beispiel der urbanen Nachhaltigkeitstransition illustriert der Bei- trag, in welchen Praktiken sich bereits eine Transformation der Planungskul- tur vollzieht und welcher Gestalt sie für eine noch weiterreichende sozialöko- logische Transformation sein müsste. Der Beitrag schließt mit Ableitungen für die (Aus-)Bildung künftiger Planender.

[https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_4](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_4)

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



## 1 EINLEITUNG

Planung kann unmöglich getrennt von den kulturellen Traditionen betrachtet werden, auf denen sie beruht (Booth, 2005, S. 260; Übers. d. Verf.).

Planung als Projekt der Moderne ist nicht auf die Gestaltung einer sozialökologischen urbanen Transformation ausgelegt (Savini, 2021). Die umfassende Transformation des baulichen Bestandes der Stadt verlangt daher auch nach einer Transformation der Planung (Hofmeister et al., 2021; Hansen et al., 2022). Die Nachhaltigkeitswissenschaften suggerieren, dass der Wandel der Planungskultur dafür ein großer Hebel ist. Dieser Beitrag betrachtet die Transformation der Planungskultur aus Sicht der transformativen sozialen Innovation nach Pel et al. (2020) als einen tiefgreifenden soziomateriellen und soziokulturellen Wandelprozess. Am Beispiel der aktuellen Nachhaltigkeitstransition im Bestand diskutiert er, wie Planungskultur sich bereits neue Formen des Handelns, Organisierens, Vorstellens und Wissens angeeignet hat und wie sich Planungskultur weiter transformieren müsste, um einer noch tiefer gehenden sozialökologischen *Transformation* Vorschub zu leisten.

## 2 RAUM & PLANUNG – EINE DOPPELTE TRANSFORMATION

Unsere aktuelle Lebens- und Wirtschaftsweise steht im tiefen Konflikt mit einer Reihe von nachhaltigen Entwicklungszielen. Während wir damit einerseits die ökologischen Grenzen des Planeten massiv überschreiten, gelingt es uns andererseits nicht in ausreichendem Maß, die Mindestanforderungen eines guten Lebens für alle Menschen zu erfüllen. Klimakrise, Biodiversitäts- und Ressourcenkrise sowie wachsende soziale Ungleichheit sind deutlicher Ausdruck davon. Eine tiefgreifende sozialökologische Transformation ist daher unausweichlich, wenn Nachhaltigkeitsziele nicht zu leeren Hüllen verkommen und eine lebenswerte Zukunft angestrebt werden soll (Wiedmann et al., 2020; Vogel et al., 2021; Fanning et al., 2022).

Ein so weitreichender gesellschaftlicher Wandelprozess wird sich selbstverständlich auch räumlich ausdrücken (müssen). Das liegt nicht zuletzt an der wechselseitigen Ursache-Wirkung-Beziehung zwischen Raumentwicklung und nachhaltiger Entwicklung. So materialisieren sich viele Nachhaltigkeitsprobleme in räumlichen Strukturen oder werden durch diese Strukturen sogar noch verstärkt (Naess, 2001). Darin liegt schließlich eine zentrale Herausforderung der sozialökologischen Transformation *im Raum*: Die zu verändernde gebaute Umwelt ist eng verbunden mit historisch gewachsenen soziotechnischen und sozialökologischen Systemen, mit dominanten Technologien und Mensch-Umwelt-Beziehungen, davon abhängigen sozialen Praktiken, Produktions- und Konsummustern, Marktmechanismen, Regulativen und Werten. Diese sind zum festen Bestandteil unseres gesellschaftlichen Selbstverständnisses und zur Säule unseres Alltagslebens und Wirtschaftens avanciert (Rammert, 2024, für eine diesbezügliche Betrachtung der Verkehrswende in Deutschland). Eine Transformation des baulichen

Bestandes rüttelt daher auch stets an diesen (meist weit weniger sichtbaren) Grundfesten.

Was diese Transformationsaufgabe nun abseits ihres umfassenden Charakters von anderen historischen Stadtumbauprozessen abhebt, ist die enorme Dringlichkeit bei einer im Wissen um ökologische Grenzen gleichzeitigen Limitation des Möglichen (Grandin et al., 2018). Die Planung steht bei der Konzertierung und Gestaltung dieser Transformation deshalb vor einer schwierigen Aufgabe. Als Projekt der Moderne (Beauregard, 1989; Goodchild, 1990; Besteliu & Doevedans, 2002) ist sie in ihrer institutionalisierten Form und ihren Selbstverständnissen nicht darauf ausgelegt, einen Prozess tiefgreifenden gesellschaftlichen Wandels anzuleiten. Ihre Aufgabe besteht vielmehr in der Ordnung der Dinge und Stabilisierung der Verhältnisse (Yiftachel, 1998; Marcuse, 2011, 2017). Unsere heutigen institutionellen Konfigurationen und Arrangements von Planung entspringen auch einer anderen kulturellen Vorstellung von Gesellschaft und der dafür geeigneten räumlichen Manifestation. Diese ist – noch immer – geprägt von einer modernistischen Idee von Wachstum, Wettbewerb und Fortschritt auf Basis von Extraktivismus und techno-ökonomischer Innovation, von sektoralen Politiken und hierarchischen Organisationen und von einer strikten Trennung zwischen Gesellschaftsbereichen und Wissensarten (Decker, 2024; Rammert, 2024; Savini, 2021).

Deshalb stellt sich die Frage, ob es für eine sozialökologische Transformation und die damit verbundene Transformation des baulichen Bestandes nicht auch einer grundlegenden Neuausrichtung der Planung – ihrer Instrumente und Zugänge, ihrer Wissensbestände und Praktiken, ihrer Werthaltungen und gesellschaftlichen Aufgaben – bedarf (Hansen et al., 2022; Mölders, 2022). Ich betrachte diese Transformation als einen grundlegenden Kulturwandel, der die Selbstverständnisse, Aspirationen, Wertegerüste und routinierten Handlungsweisen der Planung in der Gesellschaft hinterfragt. Eine Transformation etablierter Instrumente, Organisationen, Kompetenzen oder Wissensbestände der Planung in Richtung einer sozialökologisch transformativen Planung verlangt nach einer Reflexion und Veränderung ihres kulturellen Unterbaus.

### 3 PLANUNGSKULTUR – DER GROSSE HEBEL?

Planung kann als der institutionell verankerte Prozess der räumlichen Organisation von Gesellschaft verstanden werden (Fürst, 2018). Die kritische Theorie erkennt in der Planung auch eine Form institutionalisierter Macht und sozialer Kontrolle (Yiftachel, 1998). Jedenfalls repräsentiert diese Institutionalisierung bestimmte Gesellschaftsvorstellungen und wie diese durch spezifische räumliche Konfigurationen ermöglicht bzw. strukturell verfestigt werden sollen. Derartige Imaginaries von Raum, Gesellschaft und Planung sind das stabile Fundament, auf dem die Organisationen und Instrumente der Planung errichtet wurden. Sie zu ändern, ist schwierig, letztlich aber unabdingbar für eine Transformation der Planung.

Wir bewegen uns hier auf der Ebene der Planungskulturen. Vereinfacht gesagt sind das „die vorherrschenden Denk- und Handlungsmuster von Planer\_innen und die Routinen von Planungsinstitutionen zu einer bestimmten

Zeit bzw. an einem bestimmten Ort“ (Othengrafen & Reimer, 2018, S. 4; Übers. d. Verf.). Planungskulturen umfassen Gewohnheiten, Traditionen und Wahrnehmungen ebenso wie die formalen Regeln und Verfahren, die sich als Ausdruck bestimmter Selbstverständnisse und Ideale institutionell verfestigt haben (Othengrafen & Reimer, 2018, S. 4). Sie betreffen also die formelle genauso wie die informelle Planung.

Die Planungskulturforschung differenziert Kulturen der Planung sowohl geografisch (i.e. regional unterschiedliche Planungskulturen; Sanyal, 2005; Knieling & Othengrafen, 2016) als auch historisch (i.e. stabile planungskulturelle Phasen; Marcuse, 2011; Suitner, 2021). Die zentralen Kategorien planungskultureller Charakterisierung und Differenzierung sind je nach Erkenntnisinteresse unterschiedlich. Sie lassen sich aber anhand folgender Begriffe und Fragestellungen gut zusammenfassen:

- *Traditionen und Routinen*: Wie werden planerische Aufgaben üblicherweise angegangen, welche Selbstverständnisse im planerischen Handeln werden an den Tag gelegt? Wie wissenschaftlich, kommunikativ oder politisch ist Planung, wie inter- oder transdisziplinär, wie sehr auf urbane oder ländliche Teilräume ausgerichtet? (Young, 2008; Getimis, 2012; Othengrafen & Reimer, 2018)
- *Organisation und Regeln*: Wie ist Planung institutionell verankert, wie in Organisationen strukturiert? Mit welchen Funktionen und welcher Handlungsmacht im Dreieck zwischen Staat, Markt und Zivilgesellschaft ist Planung ausgestattet? Welche formellen Regeln bilden den Rahmen für die räumliche Planung? (Reimer & Blotevogel, 2012; Levin-Keitel & Sondermann, 2017; Othengrafen & Reimer, 2018)
- *Werte und Ideale*: Welche Gesellschaftsvorstellungen und Leitbilder räumlicher Ordnung und Entwicklung sind vorherrschend? Wie wichtig sind Gerechtigkeit, Wachstum, Wettbewerb, Umweltverträglichkeit u.Ä. als gesellschaftliche Ziele? Welche Aufgabe kommt der Planung in deren Realisierung und Stabilisierung zu? (Knieling & Othengrafen, 2016; Reimer & Blotevogel, 2012; Suitner, 2014, 2021)
- *Kenntnisse und Wissen*: Welche Fertigkeiten und Kapazitäten benötigt und nutzt Planung für die (Um-)Gestaltung des Raums? Welche Bedeutung hat planerische Expertise gegenüber lokalem und Erfahrungswissen? Was ist Teil relevanten Planungs- und/oder Raumwissens und wie fließt dieses in Entscheidungen ein? Welche Rolle hat Lernen für die Weiterentwicklung von Planung? (Othengrafen, 2010; Mölders & Levin-Keitel, 2022)

Diese *weichen*, kulturellen Faktoren sind nicht zu unterschätzen. Sie fungieren als das nur schwer zu verrückende Fundament, auf dessen Grundlage planerisches Handeln argumentiert und räumliche Entscheidungen legitimiert werden. Die Nachhaltigkeitswissenschaften und die Transformationsforschung bezeichnen diese Kulturen und Paradigmen unisono als die größten Hebel der Transformation (Meadows, 1997; Abson et al., 2017).

Legen wir es auf eine weitreichende Transformation der Planung an, lohnt also ein Blick auf diese Kulturen der Planung.

#### 4 TRANSFORMATION DER PLANUNGSKULTUR ALS SOZIALE INNOVATION LESEN

Eine fruchtbare Perspektive darauf liefert das Konzept der sozialen Innovation. Soziale Innovation hat in der Transformationsforschung und den Transition Studies in der jüngeren Vergangenheit reüssiert. Der Ansatz bildet den wichtigen Kontrapunkt zu einem über viele Jahre von techno-ökonomischer Innovation dominierten akademischen Nachhaltigkeitsdiskurs (Suitner et al., 2023, 2024; Suitner & Krisch, 2024). Auf diese Weise konnten wichtige Dimensionen des sozialen und kulturellen Wandels adressiert werden, die bis dahin als blinder Fleck der Transitions- und Transformationsforschung auf der Strecke geblieben waren (Van der Have & Rubalcaba, 2016). Soziale Innovation beschreibt allgemein eine Veränderung in den soziomateriellen Beziehungen zwischen Ideen, Objekten, Aktivitäten und Menschen (Pel et al., 2020). Durch diese Rekonfiguration können soziale Probleme besser adressiert werden als durch bisherige Konfigurationen (Moulaert, 2013).

Wenn wir Planung ganz grundlegend als einen sozialen Prozess verstehen, in dem handelnde Akteur\_innen bestimmte Ideen, Objekte und Ressourcen miteinander verbinden, um damit räumliche Interventionen zu setzen (Knieling & Othengrafen, 2016), können wir die Transformation der Planung oder der Planungskultur als Prozess sozialer Innovation interpretieren und durch diese Brille betrachten. Insbesondere Pel et al. (2020) bieten dafür eine differenzierte Perspektive an, wonach transformative soziale Innovationen vier Dimensionen umfassen:

1. Neue Wege des Handelns: Diese Dimension betrifft die Veränderung alltäglicher Praktiken und eine Abkehr von etablierten Handlungsroutinen, aber auch eine Veränderung bei den zum Einsatz kommenden Techniken und Technologien sowie den dafür verwendeten (materiellen) Ressourcen.
2. Neue Wege des Organisierens: Diese Ebene umfasst Veränderungen an den Handlungsregeln, den Formen der Entscheidungsfindung und der Zusammenarbeit, z.B. neue Beziehungen in Netzwerken oder andere Governance-Modi.
3. Neue Wege des Imaginierens: Hierbei handelt es sich um die kognitive Dimension, d.h. eine Veränderung in den dominanten Bedeutungskonstruktionen und Zuschreibungen, Zukunftsvisionen und Imaginierungen.
4. Neue Wege des Wissens: Dies umfasst schließlich eine Veränderung hinsichtlich der einbezogenen Kompetenzen und Wissensbestände und der Formen des Lernens.

	Handlungsebene der Planungs-akteur_innen	Organisation und Regeln der Planung	Imaginierungen von Raum, Gesellschaft und Planung	Fertigkeiten, Wissen und Planungs-expertise
<b>Kategorien planungskultureller Betrachtung</b>	<b>Traditionen und Handlungs-routinen:</b>  Alltagspraktiken, Selbstverständnisse	<b>Organisationen und Regeln:</b>  Regulative, Organisationsstrukturen, informelle Regeln	<b>Werte und Ideale:</b>  Imaginaries, gesellschaftliche Aufgabe(n) der Planung	<b>Kompetenzen und Wissen:</b>  Relevantes Wissen, Expertise, Lernen
<b>Dimensionen transformativer sozialer Innovation</b>	<b>Neue Wege des Handelns:</b>  Praktiken, Technologien, Ressourcen	<b>Neue Wege des Organisierens:</b>  Regeln, Formen der Zusammenarbeit, Entscheidungsformen	<b>Neue Wege des Imaginierens:</b>  Framings, Imaginaries, Visionen	<b>Neue Wege des Wissens:</b>  Fertigkeiten, Kapazitäten, Formen des Lernens

TABELLE 1 Kategorien planungskultureller Betrachtung und Dimensionen sozialer Innovation im Vergleich

Die Kongruenz zwischen diesen vier Dimensionen transformativer sozialer Innovation und den oben eingeführten Kategorien planungskultureller Betrachtung ist augenscheinlich. Sie lässt den Schluss zu, dass eine planungskulturelle Transformation soziale Innovationen im Prozess der Planung impliziert. In der Folge skizziere ich, wie sich im Zuge der aktuellen *grünen* Nachhaltigkeitstransition bereits ein planungskultureller Wandelprozess entlang der vier Dimensionen erkennen lässt und wie sich Planungskultur weiter transformieren müsste, um einer noch tiefer gehenden sozialökologischen Transformation Vorschub zu leisten.

## 5 WANDEL DER PLANUNGSKULTUR ZWISCHEN GREEN TRANSITION UND SOZIALÖKOLOGISCHER TRANSFORMATION DES BAULICHEN BESTANDES

Das Ziel urbaner Transformation wird heute getragen von einem Selbstverständnis *grüner* Nachhaltigkeitstransition. Sie ist Common Sense aktueller Stadtentwicklungspolitik (Anguelovski et al., 2020; Hofmeister et al., 2021). Die Idee ist fest in den Nachhaltigkeitsdiskursen und -politiken der vergangenen Jahrzehnte verankert. Der Ansatz kritisiert die dominante Wirtschaftsweise für ihre Nicht-Nachhaltigkeit, ihren übermäßigen Ressourcenverbrauch und ihre exorbitanten Emissionen. Ziel einer *Green Transition* ist daher ein Übergang zu mehr Nachhaltigkeit durch ein *Phasing-out* aus diesen Technologien und Praktiken und ein *Phasing-in* nachhaltigerer Alternativen. Im Fokus stehen üblicherweise soziotechnische Systeme wie urbane Energie- und Verkehrssysteme oder Industrien wie der Gebäudesektor und der Tourismus. Ziele sind vor allem eine nachhaltige Optimierung dieser Bereiche durch

technische Lösungen, insbesondere durch die Steigerung ihrer Effizienz. Die Technische Innovation und die Beschleunigung technologischer Wandelprozesse sind deshalb zentral (Markard et al., 2020; Hofmeister et al., 2021; Geels, 2024).

Die Idee der grünen Transition hat sich bereits fest in der Praxis der urbanen Bestandstransformation manifestiert. Sie findet deutlichsten Ausdruck in der Energie- und Wärmewende im Gebäudesektor, wo ein Gutteil der technischen Umbauten und Aufwände den Gebäudebestand betrifft, weil dort auch große Nachhaltigkeitsgewinne zu erzielen sind (Van Bueren & de Jong, 2007). Unter dem Schlagwort des zirkulären Bauens werden zuletzt auch jene die Gebäudesubstanz betreffenden städtischen (Um-)Bauprozesse durch die Brille der Effizienzsteigerung und Systemoptimierung betrachtet und dahin gehend adaptiert (Benachio et al., 2020). Hat diese Etablierung von Praktiken der grünen Nachhaltigkeitswende in der Bestandstransformation nun ein planungskulturelles Äquivalent? Hier zeichnet sich ein diffuses Bild ab.

Auf *Handlungsebene* hat die nachdrückliche Einforderung einer grünen Transition der gebauten Stadt jedenfalls zu einem Mehr an experimentellen Ansätzen in der konkreten Lösungsfindung für urbane Nachhaltigkeitsprobleme geführt (Suitner et al., 2024). Tradierte Praktiken einer formalisierten Planung von lokalen Stadtumbauprojekten wurden aufgrund ihrer Starrheit zunehmend als inadäquat angesehen und um einen flexibleren Zugang erweitert. Taktische, teils ergebnisoffene Interventionen im urbanen Raum haben – allen voran in der urbanen Mobilitätsplanung – Eingang in die lokale Praxis gefunden und damit zu einer Veränderung in den Selbstverständnissen geführt (Schreiber, 2025). Diesbezüglich gibt es jedoch ambivalente Interpretationen. So orten manche Autor\_innen in dieser Veränderung eine zunehmende *Projektifizierung* und weitere Deregulierung von Stadtentwicklung (Torrens & von Wirth, 2021). In *Organisation und Regeln* ist das Mainstreaming von Nachhaltigkeitsansprüchen durchwegs erkennbar. Vielfach haben sich querliegend zu vorhandenen Organisationsstrukturen und Regelwerken bereichs- oder themenübergreifende organisatorische Strukturen und strategische Leitlinien etabliert, die einer holistischen Vorstellung von nachhaltiger oder klimaneutraler Raumentwicklung Rechnung tragen sollen. Gerade die planende Verwaltung lässt im Zuge derartiger Innovation jedoch oft ein vergleichbares Maß an Exnovation im Sinne der Aufgabe bestehender sektoraler Strukturen zugunsten integrierter Organisationsformen vermissen, was mitunter zu einer weiteren Steigerung von Komplexität in der Planung führt (Hartley & Knell, 2022; Ziegler, 2024). Ein deutlicher Kulturwandel ist wie oben beschrieben bei der Offenheit gegenüber Experimentierklauseln zu erkennen, gerade im Bereich der Bautechnik und technischer Infrastrukturen wie Energie und Mobilität. Gleichzeitig lässt sich monieren, dass eine vergleichbare Offenheit für nichttechnologische Nachhaltigkeitsexperimente (noch) nicht besteht (Suitner et al., 2024). Ein Mehr an Co-Kreation deutet auch auf ein neues Selbstverständnis bezüglich der Relevanz transdisziplinärer Organisationsformen hin. Ein Beispiel ist die fachliche Unterstützung von Nachhaltigkeitsprojekten von unten (z. B. Baugruppen, Energiegemeinschaften u. Ä.) durch die Planung. Der Effekt sind Community-Engagement und Community-Empowerment und eine zumindest partielle Demokratisierung der Green Transition (Wahlund & Palm, 2022). Auf Ebene der *Imaginierungen*

hat sich diese planungskulturelle Transformation erst in Teilen niedergeschlagen. Zwar haben Nachhaltigkeitsziele den Wertekanon der Planung ergänzt, dennoch erscheinen die Motivationen, aus denen heraus Planung in der Bestandstransformation agiert, weitgehend unverändert. So stehen modernistische Vorstellungen von Effizienz, Optimierung und Wachstum weiterhin im Vordergrund. Auch die Zukunftsvorstellungen, die Methoden, mit denen diese erstellt werden, und die Handelnden, die diese Vorstellungen formulieren, verändern sich kaum (Savini, 2021; Rammert, 2024). Anders ist dies bei *Fertigkeiten, Wissen und Planungsexpertise*. Hier hat sich v. a. die Art und Weise des Lernens verändert. Learning by Doing hat als Prinzip maßgeblich an Bedeutung gewonnen – und das in einem Feld, das sich lange Zeit durch Pläne als Darstellungen finaler Entwicklungszustände ausgezeichnet hat (Wiek & Kay, 2015).

Gegenüber dieser grünen Nachhaltigkeitstransition hat jüngst der Anspruch einer noch tiefer gehenden sozialökologischen Transformation Auftrieb erfahren. Dieser Ansatz formuliert eine ähnliche Kritik an der Nicht-Nachhaltigkeit, moniert jedoch zusätzlich Überkonsum, Ressourcenausbeutung und Ungleichheit als negative Konsequenzen der dominanten Wirtschaftsweise (Fanning et al., 2022). Der Ansatz ist deshalb auch skeptisch gegenüber der Green Transition, weil diese in ihrer technooökonomischen Logik derlei sozialökologische Probleme nicht adressiert. Im Gegensatz zu Effizienz und Optimierung lauten die Leitprinzipien Suffizienz und Gerechtigkeit. Diese sozialökologische Transformation stimmt daher in Postwachstumsdiskurse ein, die eine Orientierung an anderen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungskriterien als dem Wachstumsparadigma vorschlagen und befürworten (Anguelovski et al., 2020; Savini, 2021).

Wie müsste sich für eine solche *sozialökologische* Transformation des Bestandes folglich die Planungskultur verändern? Primär müsste sie sich, um dem Suffizienz- und Gerechtigkeitsziel gerecht werden zu können, in ihren Zielsetzungen an einer starken Nachhaltigkeit orientieren. Zugleich müsste sich eine solche planungskulturelle Transformation noch mehr der Zukunftsunsicherheit und Ergebnisoffenheit, die der Transformation inhärent sind, verschreiben. Hierzu stehen auf Ebene der soziomateriellen Praktiken unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung:

Auf *Handlungsebene* bieten sich interventionistische, künstlerische und aktivistische Methoden als potenzialträchtige Erweiterungen des planerischen Werkzeugkoffers für den Umgang mit vertrackten urbanen Nachhaltigkeitsproblemen an (Kagan et al., 2019). Planungsexpert\_innen zuzugestehen, *sich etwas zu erlauben*, indem sie in der Bestandstransformation dosiert mit Ansätzen wie Raumaneignungen operieren, erscheint ebenso zweckmäßig wie künstlerisch-kreative Methoden anzuwenden, um Möglichkeitsräume urbaner Bestandstransformation fernab formalisierter Regeln auszuloten. In diesem Sinne wäre Planung auch noch mehr als urbane Taktik zu verstehen, die durch Agilität, Flexibilität und Learning by Doing gezielte Nadelstiche setzen kann, die für das jeweils konkrete lokale Transformationserfordernis akkurat sind (Helmstetter, 2022; Marguin & Pelger, 2023).

Auf Ebene der *Organisation und Regeln* scheinen hingegen andere Ansätze akkurat, nämlich eine (wieder) verstärkt top-down agierende hoheitliche Planung, die durch eindeutige Vorgaben den Rahmen für strukturellen Wandel

von oben setzt und damit Zukunftsklarheit und -sicherheit für die Transformation schafft (Görg et al., 2023). Dies könnte mit Regulativen wie etwa CO<sub>2</sub>-Budgets für Stadtentwicklungsprojekte (Schlacke, 2022; Landeshauptstadt Stuttgart, 2023), Widmungsumlagen (Bröthaler et al., 2024) oder einer Umbauordnung als dezidiertem Gegenstück zur Bauordnung (Bundesarchitektenkammer Deutschland, o.D.; IG Architektur, 2024) gelingen. Um das emanzipatorische Prinzip hinter der Idee sicherer und gerechter Städte zu fördern, müssten gemeinschaftliche Praktiken durch Bottom-linked-Ansätze und intermediäre Akteur\_innen ebenso Unterstützung erfahren (Suitner et al., 2024).

Auf Ebene der *Imaginierungen*, Werte und Ideale bedarf es einer noch weitreichenderen gedanklichen Transformation von Planung. Ökosoziale Städte der Zukunft sind demnach getragen von einer Vorstellung von Gebäuden und Infrastrukturen als Gemeingütern (Urban Commons), von einem Ineinandergreifen von Erwerbs- und Care-Arbeit, was sich in sozialen Infrastrukturen und urbanen Alltagspraktiken niederschlägt, von den Prinzipien der Regeneration, Mehrfach-, Nach- und Wiedernutzung von Objekten und (Raum-)Ressourcen und Planungsgerechtigkeit (Anguelovski et al., 2020; McGreevy et al., 2022). Damit werden fundamentale Institutionen (z.B. Eigentumsverhältnisse) infrage gestellt, was in Ermangelung eines breit getragenen, sinnstiftenden Ideals ökosozialer Städte für ein sicheres und gerechtes urbanes Alltagsleben vielen – nicht überraschend – als zu radikal erscheint. Eine planungskulturelle Transformation muss daher vor allem das *Imaginary* ökosozialer urbaner Zukunft betreffen und danach trachten, diese systemweltlich imaginierte Transformation für die Alltagswelten lokaler Gemeinschaften verständlich zu machen – etwa durch konkrete Zukunftsbilder und die Co-Kreation lokaler Transformationsprojekte (Oomen et al., 2022, zur Performativität imaginierter Zukunft; Barendregt et al., 2024, für eine Übersicht zu partizipativen Futuring-Ansätzen in der Planung und darüber hinaus).

Zu alledem bedarf es *neuer Fertigkeiten, neuen Wissens und veränderter Planungsexpertise*. Planung wird nach dieser Vorstellung unter Umständen noch mehr zur offenen, diskursiven Plattform für die Erörterung sicherer und gerechter Städte der Zukunft. Das stellt die Relevanz fachlicher Expertise jedoch nicht in Abrede. Vielmehr wird die Vermittlungsaufgabe zwischen entgrenzten technischen Systemwelten und lokalen Alltagswelten wichtiger denn je (Lawrence et al., 2022). Auf Ebene der Kompetenz und des Wissens verlangt sie deshalb nach einem fundierten Verständnis komplexer adaptiver Systeme (CAS), sozialökologisch-technologischer Systeme (SETS) und der Wirkungszusammenhänge und Kippunkte in diesen und was sie lokal für Auswirkungen und entsprechende Transformationsbedarfe implizieren.

## 6 RESÜMEE

Dieser Beitrag hat argumentiert, dass eine umfassende Transformation des Bestandes mit einer Transformation der Planung einhergehen muss und dass der Wandel der Planungskultur dafür der größte Hebel ist. Durch die Brille transformativer sozialer Innovation lassen sich Veränderungen in der Planungskultur anhand neuer Formen des Handelns, des Sich-Organisierens, Imaginierens und Wissens ablesen. Das Beispiel der grünen

Nachhaltigkeitstransition im Bestand hat gezeigt, wie sich ein planungskultureller Wandel aktuell bereits vollzieht. Die Forderung nach einer sozialökologischen urbanen Transformation legt die Notwendigkeit eines noch weiterreichenden planungskulturellen Wandels nahe. Analytisch mangelt es dieser knappen Darstellung selbstverständlich an einer Differenzierung zwischen Formen bzw. Verständnissen von Planung (Behrend & Levin-Keitel, 2020), zwischen Regionen mit unterschiedlicher planungskultureller Ausgangslage sowie zwischen sektoralen Perspektiven. Dennoch folgen daraus bereits eindeutige Anforderungen für die (Aus-)Bildung künftiger Generationen an Planenden (Farhangi et al., 2023). Die notwendigen Kompetenzen und Inhalte reichen dabei von Systemtheorie, verschiedenen Theorien des Wandels und transformativen Forschungsmethoden über Innovationstheorie, Innovationspolitik und Technikfolgenabschätzung bis zur Vermittlung und Erprobung künstlerischer und aktivistischer Methoden als Teil des planerischen Werkzeugkastens. Dies stellt eine Herausforderung, aber auch eine Chance für einen Entwicklungsschub in der Planung dar.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Abson, D. J., Fischer, J., Leventon, J., Newig, J., Schomerus, T., Vilsmaier, U., von Wehrden, H., Abernethy, P., Ives, C. D., Jaher, N. W., & Lang, D. J. (2017). Leverage points for sustainability transformation. *Ambio*, 46, 30–39. <https://doi.org/10.1007/s13280-016-0800-y>
- Anguelovski, I., Brand, A. L., Connolly, J. J., Corbera, E., Kotsila, P., Steil, J., ..., & Argüelles Ramos, L. (2020). Expanding the boundaries of justice in urban greening scholarship: Toward an emancipatory, antisubordination, intersectional, and relational approach. *Annals of the American association of geographers*, 110(6), 1743–1769. <https://doi.org/10.1080/24694452.2020.1740579>
- Barendregt, L., Bendor, R., & van Eekelen, B. F. (2024). Public participation in futuring: A systematic literature review. *Futures*, 158, 103346.
- Beauregard, R. A. (1989). Between modernity and postmodernity: The ambiguous position of US planning. *Environment and Planning D: Society and Space*, 7(4), 381–395.
- Behrend, L., & Levin-Keitel, M. (2020). Planning as scientific discipline? Digging deep toward the bottom line of the debate. *Planning Theory*, 19(3), 306–323.
- Benachio, G. L. F., Freitas, M. D. C. D., & Tavares, S. F. (2020). Circular economy in the construction industry: A systematic literature review. *Journal of cleaner production*, 260, 121046.
- Besteliu, I., & Doevendans, K. (2002). Planning, design and the post-modernity of cities. *Design Studies*, 23(3), 233–244.
- Booth, P. (2005). The nature of difference: Traditions of law and government and their effects on planning in Britain and France. In B. Sanyal (Hrsg.), *Comparative planning cultures* (S. 259–284). Routledge.
- Bröthaler, J., Dillinger, T., Getzner, M., Kanonier, A., Grinzinger, E., & Chamraci, M. (2024). *Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich: Zur Raumwirksamkeit des Finanzausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des ÖREK 2030, des Klimaschutzes und des sparsamen Bodenverbrauchs*. Studie der TU Wien, Institut für Raumplanung im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen, Abt. II/3.
- Bundesarchitektenkammer Deutschland (o. D.). Wir brauchen eine Umbauordnung! – Bundesarchitektenkammer e.V. <https://bak.de/presse/pressemitteilungen/wir-brauchen-eine-umbauordnung/>
- Decker, S. (2024). Planung und Transformation. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 54(215), 289–299.
- Fanning, A. L., O'Neill, D. W., Hickel, J., & Roux, N. (2022). The social shortfall and ecological overshoot of nations. *Nature sustainability*, 5(1), 26–36.
- Farhangi, M., Rohracher, H., Magnusson, D., Trygg, K., & Skill, K. (2023). Planning education and transformative capacity for climate-neutral cities. *Journal of Planning Education and Research*. <https://doi.org/10.1177/0739456X23121>
- Fürst, D. (2018). Planung. In ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 1711–1719). ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Geels, F. W. (2024). *Advanced introduction to sustainability transitions*. Edward Elgar Publishing.
- Getimis, P. (2012). Comparing spatial planning systems and planning cultures in Europe: The need for a multi-scalar approach. *Planning Practice and Research*, 27(1), 25–40.

- Goodchild, B. (1990). Planning and the modern/postmodern debate. *Town Planning Review*, 61(2), 119.
- Görg, C., Madner, V., Muhar, A., Novy, A., Posch, A., Steininger, K. W., & Aigner, E. (Hrsg.). (2023). *APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben*. Springer Spektrum.
- Grandin, J., Haarstad, H., Kjærås, K., & Bouzarovski, S. (2018). The politics of rapid urban transformation. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 31, 16–22.
- Hansen, R., Dehnhardt, A., & Marzelli, S. (2022). Transformation der räumlichen Planung durch Ökosystemleistungen? Einschätzungen und Erfahrungen zu den Potenzialen aus ausgewählten Forschungsvorhaben. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 80(1), 112–127.
- Hartley, J., & Knell, L. (2022). Innovation, exnovation and intelligent failure. *Public Money & Management*, 42(1), 40–48.
- Helmstetter, R. (2022). *Unerlaubte Kunst: Der öffentliche Raum als künstlerische Arena*. Transcript Verlag.
- Hofmeister, S., Warner, B., & Ott, Z. (Hrsg.). (2021). Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation. Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung. *Forschungsberichte d. ARL* (Bd. 15). ARL.
- IG Architektur (2024). *Forderungskatalog Dialogveranstaltung: Leerstand nutzen! – Möglichkeiten für die Aktivierung von Leerstand in Wien*. IG Architektur. <https://www.ig-architektur.at/leerstand-nutzen/forderungskatalog.html>
- Kagan, S., Kirchberg, V., & Weisenfeld, U. (Hrsg.). (2019). *Stadt als Möglichkeitsraum: Experimentierfelder einer urbanen Nachhaltigkeit*. Transcript Verlag.
- Knieling, J., & Othengrafen, F. (Hrsg.). (2016). *Planning cultures in Europe: Decoding cultural phenomena in urban and regional planning*. Ashgate.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.). (2023). *Die klimaneutrale Stadt Stuttgart gestalten: Wie leistet die Stadtentwicklungsplanung einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz? In Kurzbericht Begleitend Zur Präsentation*. <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/kurzbericht-stuttgart-klimaneutral-gestalten.pdf>
- Lawrence, M. G., Williams, S., Nanz, P., & Renn, O. (2022). Characteristics, potentials, and challenges of transdisciplinary research. *One Earth*, 5(1), 44–61.
- Levin-Keitel, M., & Sondermann, M. (2017). Räumliches Planen in Wissenschaft und Praxis: Von „Mind the Gap“ zu „Finding Gaps“. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 75, 1–5.
- Marcuse, P. (2011). The three historic currents of city planning. In G. Bridge & S. Watson (Hrsg.), *The New Blackwell Companion to the City* (S. 643–655). Blackwell Publishing.
- Marcuse, P. (2017). From utopian and realistic to transformative planning. In B. Haselsberger (Hrsg.), *Encounters in planning thought: 16 autobiographical essays from key thinkers in spatial planning* (S. 53–68). Routledge.
- Margini, S., & Pelger, D. (2023). Art-Based Commoning: Zur räumlichen Verstrickung von Kultur- und Stadtpolitik am Beispiel der Projekträume in Berlin. In A. Schad-Spindler, F. Landau-Donnelly, S. Fridrik & O. Marchart (Hrsg.), *Konfliktuelle Kulturpolitik* (S. 175–198). Springer.
- Markard, J., Geels, F. W., & Raven, R. (2020). Challenges in the acceleration of sustainability transitions. *Environmental Research Letters*, 15(8), 081001.

- McGreevy, S. R., Rupprecht, C. D., Niles, D., Wiek, A., Carolan, M., Kallis, G., ..., & Tachikawa, M. (2022). Sustainable agrifood systems for a post-growth world. *Nature sustainability*, 5(12), 1011–1017. <https://doi.org/10.1038/s41893-022-00933-5>
- Meadows, D. (1997). Places to intervene in a system. *Whole Earth*, 91(1), 78–84.
- Mölders, T. (2022). Nachhaltige Raumentwicklung revisited: Von Transformationsplanung und transformativer Planung. *PLANERIN*, 6, 45–46.
- Mölders, T., & Levin-Keitel, M. (2022). Umkämpfte Wissensformen der räumlichen Transformation. *Nachrichten der ARL*, 52(1), 27–30.
- Moulaert, F. (Hrsg.). (2013). *The international handbook on social innovation: Collective action, social learning and transdisciplinary research*. Edward Elgar Publishing.
- Naess, P. (2001). Urban planning and sustainable development. *European planning studies*, 9(4), 503–524.
- Oomen, J., Hoffman, J., & Hager, M. A. (2022). Techniques of futuring: On how imagined futures become socially performative. *European Journal of Social Theory*, 25(2), 252–270.
- Othengrafen, F. (2010). Spatial planning as expression of culturised planning practices: The examples of Helsinki, Finland and Athens, Greece. *Town Planning Review*, 81(1), 83–110.
- Othengrafen, F., & Reimer, M. (2018). Planungskultur. In ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 1733–1739).
- Pel, B., Haxeltine, A., Avelino, F., Dumitru, A., Kemp, R., Bauler, T., ..., & Jørgensen, M. S. (2020). Towards a theory of transformative social innovation: A relational framework and 12 propositions. *Research Policy*, 49(8). <https://doi.org/10.1016/j.respol.2020.104080>
- Rammert, A. (2024). Zwischen Tradition und Moderne: Planung in Deutschland. In A. Rammert (Hrsg.), *Mobilitätsplanung: Theorien, Aufgaben und Prozesse* (S. 49–93). Springer.
- Reimer, M., & Blotevogel, H. (2012). Comparing spatial planning practice in Europe: A plea for cultural sensitization. *Planning Practice and Research*, 27(1), 7–24.
- Sanyal, B. (Hrsg.). (2005). *Comparative planning cultures*. Routledge.
- Savini, F. (2021). Towards an urban degrowth: Habitability, finity and polycentric autonomism. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(5), 1076–1095.
- Schlacke, S. (2022). Klimaschutz und Städte – Perspektiven des öffentlichen Rechts. *EurUP Zeitschrift für Europäisches Umwelt- und Planungsrecht*, 20(3), 341–351.
- Schreiber, F. (2025). The long road from urban experimentation to the transformation of urban planning practice: The case of tactical urbanism in the city of Barcelona. *Journal of Urban Mobility*, 7, 100100.
- Suitner, J. (2014). Cultures of image construction: Approaching planning cultures as a factor in urban image production. *European Spatial Research and Policy*, 21(1), 39–51.
- Suitner, J. (2021). Vienna's planning history: Periodizing stable phases of regulating urban development, 1820–2020. *Planning Perspectives*, 36(5), 881–902.
- Suitner, J., Haider, W., & Philipp, S. (2023). Social innovation for regional energy transition? An agency perspective on transformative change in non-core regions. *Regional Studies*, 57(8), 1498–1510.

- Suitner, J., Haider, W., & Krisch, A. (2024). Socially innovative experiments for transformative local development: Putting more-than-growth-oriented local interventions in spatial context. *Regional Science Policy & Practice*, 100035.
- Suitner, J., & Krisch, A. (2024). Navigating context in experiments: The „real“, the roots, the rationale. *European Urban and Regional Studies*, 31(3), 302–316.
- Torrens, J., & von Wirth, T. (2021). Experimentation or projectification of urban change? A critical appraisal and three steps forward. *Urban Transformations*, 3(1), 8.
- Van Bueren, E., & De Jong, J. (2007). Establishing sustainability: Policy successes and failures. *Building Research & Information*, 35(5), 543–556.
- Van der Have, R. P., & Rubalcaba, L. (2016). Social innovation research: An emerging area of innovation studies? *Research Policy*, 45(9), 1923–1935.
- Vogel, J., Steinberger, J. K., O'Neill, D. W., Lamb, W. F., & Krishnakumar, J. (2021). Socio-economic conditions for satisfying human needs at low energy use: An international analysis of social provisioning. *Global Environmental Change*, 69, 102287.
- Wahlund, M., & Palm, J. (2022). The role of energy democracy and energy citizenship for participatory energy transitions: A comprehensive review. *Energy Research & Social Science*, 87, 102482.
- Wiedmann, T., Lenzen, M., Keyßer, L. T., & Steinberger, J. K. (2020). Scientists' warning on affluence. *Nature communications*, 11(1), 3107.
- Wiek, A., & Kay, B. (2015). Learning while transforming: Solution-oriented learning for urban sustainability in Phoenix, Arizona. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 16, 29–36.
- Yiftachel, O. (1998). Planning and social control: Exploring the dark side. *Journal of planning literature*, 12(4), 395–406.
- Young, G. (2008). *Reshaping Planning with Culture*. Ashgate.
- Ziegler, R. (2024). Exnovation. In C. Peer, E. Semlitsch, S. A. Güntner, M. Haas & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation* (S. 41–48). TU Wien Academic Press.

# SORGE UM UND FÜR „DEN BESTAND“

Susann Ahn, Sabine Knierbein

Der Beitrag schlägt einen weiten Blick auf den Bestand vor: einen Blick hin zum gelebten Raum und seinen Akteur\_innen. Die Autorinnen vertreten eine sozialökologische Perspektive im Spannungsfeld von Landschaft, öffentlichem Raum und sozialen Praktiken. Ein nachhaltiger Umbau des städtischen Bestandes erfordert ein erweitertes Bestandsverständnis – als Alternative zu einem Stadtverständnis, welches sich primär a) an Objekten und Gebäuden, b) an anthropozentrischen Sichtweisen und c) an sektoralen Praktiken orientiert. Ausgehend von einem relational-materiellen Raumverständnis wird die Bestandsstadt als gelebter Raum gedacht. Damit werden bauliche, ökologische und soziale Prozesse in Beziehung zu menschlichen und nichtmenschlichen Stadtbewohner\_innen gesetzt. Der Diskurs um die *Sorgende Stadt* liefert hierzu wertvolle Impulse, um eine sozialökologische Transformation der Bestandsstadt zu unterstützen. Der Ansatz der Sorgenden Stadt wird dahin gehend mit Umbaudebatten der Planungsdisziplinen verknüpft. Dabei werden grundlegende Begriffe aus der Care-Forschung wie Interdependenz, Vulnerabilität, Relationalität und Reziprozität in Beziehung zu den Begriffspaaren Fürsorge/Selbstsorge und Vorsorge/Nachsorge gebracht.

[https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_5](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_5)

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



# 1 WANN BEGINNT BESTAND? EIN ESSAYISTISCHER STREIFZUG DURCH WIEN

Inspiriert durch die Proteste jüngerer Generationen, durch akzentuierte Reaktionen auf sich überlagernde Krisen sowie durch ambitionierte Rettungsversuche der letzten alturbanisierten Zwischenräume in Wien, bahnte sich die Erkenntnis an, in der Stadt- und Freiraumplanung die Innenwende vor einer Außenurbanisierung zu priorisieren. Berichte über Leerstände, wiedmungsfremde Um- und Unternutzungen in der Bestandsstadt sowie auch ein Aufschrei der Wirtschaft, dass die letzten innerstädtischen Räume für die produktive Stadt en gros mit Wohnnutzung überbaut werden, taten ihr Übriges. Ein anderes Bestandsverständnis sollte her, das nicht nur mehrschichtig und mehrstufig, sondern auch multidisziplinär und mehrparteienfähig sein sollte. Entsprechend beleuchtete die Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien mit ihrem Jahresthema *Transformation des Bestandes* und einer Vortragsreihe unterschiedliche Blickwinkel auf Bestände. In dieser zumeist baulich angetriebenen Bestandsdebatte waren andere spezielle Sichtweisen auf den Bestand eher rar. Perspektiven, die Prozesse, ökologische Systeme und vielschichtige Akteurskonstellationen – etwa von Menschen, Pflanzen, Tieren oder Mikroorganismen – mitdenken, fanden nur selten Eingang in den Diskurs, denn der fachliche Kanon sprach vorrangig von Gebäuden (Containern), die es neu zu programmieren oder zu kuratieren galt. Wenn das mit einem erweiterten Bestandsverständnis nur so einfach wäre, seufzten die Vertreter\_innen dieser *anderen* Perspektiven. Denn der von ihnen betrachtete Bestand denkt öffentlichen Raum als gelebten Raum, ist mitunter am ganzen Körper behaart oder betreibt gar ab und an Fotosynthese. Analog zu Fitz und Krasnys Frage „Wann begann temporär?“ stellten sich Vertreter\_innen dieser *anderen* Perspektiven die Frage: „Wann beginnt Bestand?“ Denn im Freiraum trifft der vorvorgestern begonnene Bestand der rechtwinkligen Thujenhecke auf den vorgestern begonnenen Bestand der durstigen Birke, die ihrerseits vom zukünftigen Bestand der wuchsstarken Robinie abgelöst wird. Zur Bestandsdebatte gehören jedoch auch Füchse, die laut *Falter* (Kropshofer, 2024) immer menschenfreundlicher werden und dank der ständig steigenden Temperaturen durch die Straßen streifen, weil die Hitze sie hungriger und neugieriger macht. Auch sie gehören zum städtischen Bestand, und der Bestand kann in diesem Sinne sogar wachsen. Dann streifen Füchse mit Welpen durch die Stadt und die ca. 700 Kleingarten- und Gartensiedlungsvereine, ein vermeintlich ökologischer Bestand von unschätzbarem Wert (Bernhard, 2023), der in der Realität jedoch allzu oft von informellen Anbauten überbaut, von hochversiegelten Steingärten geschmückt oder von Poolbohrern unterwandert wird. Was werden wir eines Tages mit dem Bestand an Kleingartenpools tun? Der wächst leider auch (oftmals fernab jeder baurechtlichen Erlaubnis). Dann werden Putzfrauen und -männer eingeladen, um die Pools (etwa in Alt Erlaa wie auch in den Wiener Wald-Baubeständen in den Hietzings, Währings und Döblings dieser Welt) zu säubern, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind oft zugewandert, um mit dem hier durch Knochenjobs verdienten Geld die Pflegekosten ihrer Eltern in der Heimat oder die Schulreise ihrer Kinder zu bezahlen. Und schon wird der Bestand – an Pflegekräften und Bauarbeiter\_innen in der Stadt –

transnational, weil viele Hände diese Stadt am Leben halten. Ausgestreckt von Menschen, die unterschiedlich sichtbar im städtischen (Wirtschafts-) Gefüge sind und ohne die jedoch dieses Gefüge überhaupt keine Stabilität hätte. So überrascht auch dieser Bestand: Er ist weder von hier noch sichtbar, noch lässt er sich leicht sehen oder verstehen. Und so resümiert die *andere* Perspektive letztlich: Besinnlich wird es nur, wenn nichts unbeständiger ist als der Bestand. Am Ende ist die Natur unsere Landschaftsarchitektin, der Fuchs ein Tiergartengestalter und die neu-wienerische Buslenkerin unsere wegweisende Orientierung im Bestandsgewimmel.

## 2 EIN ANDERER BLICK AUF BESTAND

Eine vielschichtige Diskussion zum Umbau des *Bestandes* scheint also genau den Puls der Zeit zu treffen. Diese Diskussion birgt das Potenzial, einige Impulse hervorzubringen, um grundlegende Selbstverständnisse und Wirkmechanismen im Bausektor kritisch zu hinterfragen. Denn auch hier zeigt sich das Phänomen der „nachhaltigen Nicht-Nachhaltigkeit“ (Blühdorn, 2020), also das paradoxe Zusammenspiel zwischen gesteigertem Nachhaltigkeitsbewusstsein und der gleichzeitigen Fortführung ökologisch destruktiver Praktiken. Darunter fallen Planungs- und Bautätigkeiten, die beispielsweise unreflektiert wertvolle Böden zerstören, Mietkosten entgegen den Prinzipien von sozialer Nachhaltigkeit steigern, CO<sub>2</sub>-Emissionen übermäßig erhöhen oder den Verlust biologischer Vielfalt vorantreiben, wodurch negative Umweltveränderungen sowie die Klima- und Biodiversitätskrise wie auch Formen von sozialer Prekarisierung verschärft werden. Folgt man Sommer & Welzer (2014), ist es keine Frage, ob sich eine Transformation vollzieht, sondern, ob es eine „Transformation by disaster“ – erzwungen durch Krisen – oder eine „Transformation by design“ – also im Rahmen menschlicher Einfluss- und Gestaltungssphären – sein wird (Sommer & Welzer, 2014, S. 26).

Unter dem Titel *Große Transformation* erlangte das Konzept der sozialökologischen Transformation über den Wissenschaftlichen Beirat der deutschen Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU, 2011) zentrale Bekanntheit (Knierbein & Vock, 2025). Es ging zunächst um eine Dekarbonisierung der Weltwirtschaft und eine Überwindung der fossilen und nuklearen Wirtschaftsweise, verstanden als drängender sozialer Wandel hin zu einer nachhaltigen Lebensweise und Gesellschaft (Knierbein & Vock, 2025). Frühere Positionen zur sozioökologischen Transformation (Becker, 1997), die der politischen Ökologie entstammen und Umweltveränderungen als in Beziehung zu gesellschaftlichen Strukturen und menschlichem Handeln i. S. einer politischen Soziologie der Umwelt analysieren, erlangten hierdurch größere Relevanz (Becker, 1997). Im Zuge seiner Kritik an der imperialen Lebensweise rief Ulrich Brand (2014) i. S. v. Karl Polanyis Gesellschaftskritik später dazu auf, den Transformationsbegriff umfassender zu untersuchen, v. a. auch im Hinblick auf die sozioökonomischen, soziopolitischen und soziokulturellen Veränderungsprozesse, die einer sozialökologischen Transformation zugrunde liegen (Brand, 2014).

Innerhalb der Debatten um eine sozialökologische Transformation kommt der Rolle von Städten eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere in

Städten tritt die Dringlichkeit eines Wandels zutage, da die Auswirkungen von Hitzeinseln, der Verlust biologischer Vielfalt, unkontrollierbare Hochwasserereignisse und vielfältige soziale Ungerechtigkeitslagen unmittelbar erfahrbar werden. Gleichzeitig bieten Städte aufgrund der Bündelung von Menschen, öffentlichen Institutionen und Unternehmen einzigartige Chancen, gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen zu bewältigen (UN-Habitat, 2024). Die große transformative Kraft der Städte wird gemäß dem Baukulturericht 2022/23 (BSBK, 2023) weniger in der Flächeninanspruchnahme neuen Bau-lands, sondern vielmehr im Umbau des städtischen Bestandes gesehen.

Dieser Beitrag knüpft an die Debatte zum Umbau des städtischen Bestandes an, argumentiert jedoch aus einer landschaftsarchitektonischen und urbanistischen Perspektive heraus für ein erweitertes Verständnis des städtischen Bestandes. Ziel ist es, die Debatten um eine sozialökologische Transformation mit Perspektiven der Sorgenden Stadt (Knierbein et al., 2025; Gabauer et al., 2022) anzureichern.

## 2.1 Über den Gebäudebestand hinaus

Die Bestandsstadt artikuliert sich nicht nur in Form von baulichen Objekten und Gebäuden, sondern in großem Maße durch unterschiedliche, komplexe Systeme und Prozesse (Corner, 2006, S. 28–29). Folgt man einem ökologischen Verständnis von Stadt, gleicht eine Stadt einem Ökosystem, in dem einzelne menschliche und nichtmenschliche Akteur\_innen innerhalb eines breiten Wirkungsbereiches agieren. Deren Handeln erzeugt inkrementelle und kumulative Effekte, welche die gebaute Umwelt wesentlich beeinflussen (Corner, 2006, S. 28–29). Waldheim (2006) konzeptualisiert Stadt vielmehr als ein Netzwerk von ökologischen Feldbedingungen. Er und eine Gruppe anderer Vertreter\_innen (u. a. Corner, 2006; Weller, 2006; Czerniak, 2006) prägten mit der Theorie des *Landscape Urbanism* ganze Generationen von Planner\_innen. Stadt aus landschaftlichen und ökologischen Prozessen heraus zu denken, hat zum Erstarken verschiedener multidisziplinärer Planungsansätze und Entwurfsmethoden geführt, die eine Integration ökologischer Funktionen in den Stadtraum vorsehen. Hierzu gehören unter anderem blau-grüne Infrastrukturen ebenso wie Nature-based Solutions, d. h. Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung, zur Wiederherstellung und zur nachhaltigen Nutzung von Ökosystemen, die einen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Mehrwert bieten (UNEP, 2022; Publications Office of the European Union, 2024). Während der Landscape-Urbanism-Ansatz eher aus einer menschlichen Design-Perspektive heraus agiert, stellt der Ansatz des Ecological Urbanism ökologische Wirkungszusammenhänge ins Zentrum des Diskurses um urbane Räume (Gandy, 2015). Ökologie umfasst demzufolge die Wechselbeziehungen zwischen den Lebewesen und ihrer Umwelt (Lister, 2016; Doherty, 2016) und thematisiert Populationen sowie ihre Gemeinschaften in Bezug zum städtischen Raum (Endlicher et al., 2007). Trotz ökologischer Annäherung nimmt in vielen Planungsprozessen noch immer die menschenzentrierte Perspektive einen dominierenden Stellenwert ein. Descola und Pálsson (1996) führen dies unter anderem auf die anhaltende Wirkung eines dualistischen Natur-Kultur-Verständnisses zurück, das in vielen westlich

geprägten Gesellschaften tief verankert und Gegenstand einer breiteren wissenschaftlichen Auseinandersetzung und interdisziplinären Debatte ist. Städte werden darin häufig als Gegenort zur Natur konzipiert, geleitet von dem Bestreben, unkontrollierbare Umwelteinflüsse möglichst außerhalb „zivilisierter“ Räume zu halten (Weisser et al., 2023, S. 3). Auch wenn sich das Mensch-Natur-Verständnis in konstantem Wandel befindet, wird es architektonisch in Städten artikuliert (Girot & Kirchengast, 2017) und baulich festgeschrieben. Bestimmte Vorstellungen über Natur prägen maßgeblich unsere Denk- und Bauweisen von Stadt. Dass die urbane Realität anders aussieht und das Bestandsverständnis von Stadt nicht nur seine Legitimation als Wohnort für Menschen findet, sondern ebenso nichtmenschliche Bewohner\_innen einbezieht, steht außer Frage (Bertone et al., 2016; Wischermann et al., 2018; Weisser et al., 2023). Im Wiener Stadtraum zeigt sich dies etwa an der erstarkenden Fuchspopulation (Kropshofer, 2024). Aus einer biozentrischen Perspektive heraus ist Stadt ein Ort für viele Formen des Daseins, das ein „multi-species design“ erfordert (Weisser et al., 2023). Im Kern geht es dann um die Frage, wie ein nachhaltiges Zusammenleben, eine Co-Habitation und eine Co-Existenz zwischen menschlichen und nichtmenschlichen Stadtbewohner\_innen gefördert werden können (Apfelbeck et al., 2020), um zu einem anderen Mensch-Natur-Verhältnis zu führen.

## 2.2 Über sektorale Grenzen hinweg

Das Mensch-Natur-Verhältnis wurde auch in relational-materiellen raumtheoretischen Überlegungen, die sich auf Beziehungsgeflechte und Nutzungsmuster städtischer Öffentlichkeiten beziehen, thematisiert (Tornaghi, 2015). Dieser raumtheoretische Ansatz umfasst nach Massey (2005) eine vierte raumtheoretische Dimension des raumzeitlichen Prozesses und verortet ein Verständnis öffentlicher Räume an der Schnittstelle zwischen Planungstheorie und Sozialwissenschaften. Dieses Raumverständnis kann nicht auf Flächen oder reine Bauobjekte reduziert werden. Wir bezeichnen diese Räume nachfolgend als öffentliche Räume. Demgegenüber steht ein sektionaler Container-Raumbegriff des öffentlichen Raumes aus den Verwaltungs- und Planungswissenschaften, der öffentlichen Raum weitestgehend als öffentliche Flächen begreift (Knierbein, 2010). Dieser bezieht sich auf eine regulative Hoheitssphäre des Staates und v.a. auf öffentliche Flächen und Objekte im Besitz der Kommunen, des Landes oder des Bundes. Wir bezeichnen diesen Ansatz nachfolgend mit öffentlichen Flächen.

Gerade öffentliche Räume bieten großes Potenzial, um eine gemeinwohlorientierte und ökologische Transformation unserer Städte voranzutreiben (Ahn & Knierbein, 2024). Öffentliche Räume werden aus einem relational-materiellen Raumverständnis heraus als eine Art Netz jener gebauten Orte verstanden, an denen sich das urbane öffentliche Leben zu entfalten vermag (Knierbein, 2010, Bezug nehmend auf Madanipour, 2003). Eingebettet sind die soziohistorischen Perspektiven emanzipatorischer, zivilgesellschaftlicher Aneignungen genauso wie das Verständnis, dass gesellschaftliche Verhältnisse der Gegenwart in öffentlichen Räumen verhandelt werden können

(Madanipour et al., 2014). Diese Räume können einen wesentlichen Beitrag zur sozialökologischen Transformation der Bestandsstädte leisten.

In der Praxis steht diesem weiten und sozialwissenschaftlich abgefeierten Verständnis öffentlicher Räume jedoch oftmals ein anderer Zugang zu Stadt – und damit auch zu städtischem Bestand – entgegen: Öffentliche Räume werden v.a. nach den Kriterien Eigentum (Fläche), Regulation (Gesetze, Verordnungen) und Bauweisen (Objekte) auf öffentliche Flächen(-heit), exkludierende Funktionen und sektorale Zuständigkeiten reduziert. Dieser Ansatz zieht eine ganze Reihe weiterer Verwaltungsrationale nach sich, denn er bedingt weiters eine Verfügungs-, Finanzierungs- und Haftungslogik. Neben öffentlichen Einrichtungen (z.B. öffentlichen Schwimmbädern, städtischen Museen etc.) sind hier auch öffentliche Straßen, Platz- und Grünflächen betroffen. Zweifelsohne können diese öffentlichen Flächen auch zu öffentlichen Räumen werden, jedoch bedarf es dafür der Nutzer\_innen (d.h. der Menschen, Tiere, Pflanzen, Organismen, Nanopartikel, ...).

Argumente, gemeinwohlorientierten öffentlichen Raum über staatliche, kommunale und private Grundstücksgrenzen hinaus auch als Aneignungsraum und als Raum des gemeinsamen Sorgetragens zu denken, um soziale Beziehungen und ökologische Vernetzungen zu ermöglichen, scheitern daher bereits im Keim, weil raumtheoretisch betrachtet der Containerraumbegriff sektorales Denken und Handeln und damit eigentumsorientierte Partikularinteressen favorisiert. Da aber die Transformation des Bestandes nicht allein als kommunale oder staatliche Aufgabe, sondern als Prozess der Co-Produktion durch neue Allianzen – v.a. zwischen Staat und Zivilgesellschaft – verstanden wird (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, *Neue Leipzig Charta*, BMWSB, 2020), muss auch das dem öffentlichen Sektor eingeschriebene Containerraumverständnis öffentlicher Flächen zugunsten eines relational-materiellen Verständnisses öffentlicher Räume aufgeweitet werden. Dieses ermöglicht es, vielschichtige und facettenreiche Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen allen Umweltbeteiligten ans Licht zu bringen. Dies bedeutet, dass eine sozialökologische Transformation auch nicht vor stark verankerten Vorstellungen von Eigentum haltmachen darf. Denn es sind – in der Flächenlogik gesprochen – gerade die Übergangszonen, etwa halböffentliche und halbprivate oder auch hybride Räume an der Schnittstelle von öffentlicher Einflusssphäre und privatrechtlichen Setzungen, die einen nachhaltigen Stadtumbau mittragen können. Insofern fehlt ein Ansatz, der integrierte, *grenzüberschreitende* Sichtweisen fördert und die Bestandsstadt als einen gelebten Raum denkt, der ein friedliches und nachhaltiges Zusammenleben für unterschiedlichste Stadtbewohner\_innen und Lebensgemeinschaften und -verhältnisse bietet. Wir möchten an dieser Stelle die bestehenden Diskurse um Ecological Urbanism und um relational-materielle öffentliche Räume durch die Perspektive der Sorgenden Stadt erweitern: Wir versprechen uns davon eine anwendungsorientierte Überwindung sektoraler, objektbezogener und anthropozentrischer Bestandsvorstellungen, die es in zukünftigen Erörterungen weiter auszuformulieren gilt. Dieser Beitrag beschränkt sich auf die Darlegung eines Bestandsverständnisses der Sorgenden Stadt, das wir nachfolgend skizzieren.

### 3 BESTANDSVERSTÄNDNIS DER SORGENDEN STADT

#### 3.1 Vom Care-Diskurs zur Sorgenden Stadt

Auf der sozialwissenschaftlichen Seite der Urbanistik haben parallel zu den oben beschriebenen Erweiterungen hinsichtlich einer Kritik am Anthropozentrismus in den letzten Jahren Debatten um Care i. S. v. *Sorgenden Städten* Einzug gehalten (Knierbein et al., 2025): Tief eingebettet in den Alltag von Stadtbewohner\_innen und in deren sozialräumlichen Beziehungen finden unzählige Tätigkeiten statt, die unter dem Begriff Care (Sorge tragen) behandelt werden (Knierbein et al., 2025): die Betreuung von Kindern, Jugendlichen und alten Menschen oder von Geflüchteten und Wohnungssuchenden, die Routinen des Einkaufens, Kochens und Putzens, Sozialarbeit in Schulen und Familienzentren, aber auch die Versorgung in Krankenhäusern und Arztdordinationen sowie nachbar- und freundschaftliche Beziehungsqualitäten im Grätzl vor Ort (Knierbein et al., 2025). Ähnlich wie Doina Petrescu und Kim Trogal (2017) haben auch Angelika Fitz und Elke Krasny (2019) feministische Betrachtungen des Sorgetragens explizit auf Fragen der ökologischen Reproduktion des Alltagslebens ausgerichtet: Das Soziale und das Ökologische werden in den Praktiken des Sorgetragens nicht mehr einander gegenüber gestellt, sondern grundlegend miteinander verschränkt. Der Sorgediskurs kann daher komplementär zu den Transformationsdiskursen bei einer Analyse der sozioökologischen Transformation eingesetzt werden, die öffentliche Räume umfasst und auch vor privaten Fassaden und Erdgeschosszonen nicht Halt macht. Dafür bedarf es zunächst einer kurzen Einführung in die Materie, zumal dem Care-Diskurs ein explizites Bestandsverständnis weitestgehend fehlt (mit Ausnahme von Veldpaus und Szemzö, 2022).

#### 3.2 Über Sorgeethik, Sorgearbeit und Sorgebeziehungen

Care meint dabei die jeweiligen Sorgetätigkeiten und wirft ein besonderes Licht auf die Politiken, Arbeitszusammenhänge, auf den alltagsorientierten Umgang mit Materialitäten und Ressourcenkreisläufen, auf Alltagsbeziehungen und Begegnungen, in denen diese vielschichtigen Praktiken des Sorgens stattfinden (Knierbein et al., 2025). Mit dem Ansatz der Sorgenden Stadt nähern sich Forschende den Begriffen der Sorge aus vielschichtigen Perspektiven an, um Anschlussmöglichkeiten für weitere Forschung wie auch für politisches Handeln aufzuzeigen (Knierbein et al., 2025):

1. Ein moralethischer Blick auf die Fürsorgeethik eröffnet ein relationales Konzept von Gesellschaft als intersubjektives Beziehungsgeflecht und lenkt den Fokus auf solidarische Praktiken in der Stadt (soziopolitisch);
2. die Sorgearbeit nimmt Bezug auf die vergeschlechtlichten Rollen in der sozialen Reproduktion der Stadt (sozioökonomisch);
3. der Fokus auf Sorgebeziehungen beleuchtet körpersozialistisch etwa unterschiedliche intuitiv-körpersprachliche Qualitäten des

taktvollen urbanen Mit- und Nebeneinanders während unterschiedlicher Begegnungen im öffentlichen Raum (soziokulturell).

Dieser Analyseansatz stellt den Zusammenhang von Sorgebeziehungen, Sorgearbeit und Sorgeethik in den Vordergrund der sozialwissenschaftlichen Untersuchungen der Sorgenden Stadt (Knierbein et al., 2025). Er wurde in Bezug auf konkrete öffentliche Räume auch bereits für die wissenschaftliche Untersuchung sozialer und ökologischer Aspekte der Entsiegelungsstrategie öffentlicher Räume im 7. Wiener Gemeindebezirk angewendet (Knierbein & Vock, 2025).

Was jedoch im Fachdiskurs bislang fehlt, ist, den Ansatz der Sorgenden Stadt mit Bestandsdebatten in Architektur, Planung und Städtebau gezielt zu verknüpfen. Um ihn für eine Transformation des Bestandes fruchtbar zu machen, beleuchten wir den Ansatz der Sorgenden Stadt axial, ausgehend von folgenden Begriffspaaren: *Fürsorge und Selbstsorge* wie auch *Vorsorge und Nachsorge*. Diese zwei Begriffspaare spannen einen Reflexionsrahmen auf, zu dem grundlegende Begriffe aus der Care-Forschung in Beziehung gebracht werden sollen.

### 3.3 Über Vorsorge und Nachsorge

Eine sozialökologische Transformation des Bestandes scheint dringend erforderlich, nicht nur, um die Klimaschutzziele zu erreichen, sondern auch, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Die massiven Auswirkungen menschlichen Handelns auf die Umwelt, auf natürliche Kreisläufe sowie auf andere Stadtbewohner\_innen zeigen etwa die Beispiele des Vogelschlags (Ahn & Hauck, 2024). Über 100 Millionen Vögel sterben jährlich an Glasfassaden (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2017, S. 66). Auch die zunehmende Bodenversiegelung und gestörte Wasserkreisläufe spiegeln eine Bau- und Planungspraxis wider, die – trotz aller ökologischen Innovationen innerhalb von Gebäuden – durch ein gewisses Maß an *Ecological Uncare* geprägt ist. Bezogen auf die Bestandsstadt konstituieren sich Sorgebeziehungen in diesem Kontext nicht nur mittels wechselseitiger Sorgepraktiken unterschiedlich vulnerabler Umweltbeteiligter (Reziprozität und Vulnerabilität). Sie umfassen auch raumzeitliche Dimensionen: Denn das, was in der Vergangenheit passiert ist, v. a. das, was den Bestand beanstandet hat und nicht sorgsam mit ihm umging, wird in einigen Fällen abgemildert (Nachsorge), wohingegen die Zukunft nicht in der Zukunft, sondern im Jetzt gestaltet und repariert werden muss (Vorsorge). Gleichzeitig haben diese zeitlichen Dynamiken auch Wechselwirkungen: Die Schadensbegrenzung durch Bodenentsiegelung oder die Wahl eines alternativen Fassadenmaterials behandelt einerseits die Schäden von gestern und sorgt zugleich für morgen vor, dass diese Schäden nicht erst wieder neu entstehen (zeiträumliche Interdependenz). In Bezug auf alle Bestandsverständnisse braucht es daher wechselseitige und empathische Öffnungen: Denn Bestand bedeutet auch das Zulassen von Eigendynamiken (z. B. von Tieren, Pflanzen, Menschen) wie auch den Blick auf die nicht oder schwer sichtbaren gesellschaftlichen Mechanismen wie auch ökologischen Kreisläufe und deren

Bezugnahme aufeinander (Relationalität). Klimabezogene Anpassungsstrategien in urbanen Räumen vereinen oftmals sowohl vorsorgende als auch nachsorgende Elemente. Maßnahmen wie die Renaturierung von Flüssen oder die Bepflanzung erosionsgefährdeter Hänge dienen der Nachsorge durch die Restaurierung bestehender Schäden. Gleichzeitig tragen solche Maßnahmen als Vorsorge dazu bei, zukünftige Herausforderungen wie Überflutungen durch Extremwetterereignisse abzumildern. Da in das Aushandeln von Bestandstransformation immer auch ein Gegenwartsmoment eingeschrieben ist, lassen sich hier kontinuierlich auch raumzeitliche Aspekte des Sorgetragens mitdenken – insbesondere jene, die sich v.a. durch Relationalität und Interdependenz sozialökologischer Wirkungsweisen auszeichnen.

### 3.4 Über Fürsorge und Selbstsorge

Begreift man Sorgetragen – insbesondere Fürsorge – nicht nur als Pflegtätigkeit, um die physischen und emotionalen Bedürfnisse anderer zu erfüllen, sondern auch als soziale Fähigkeit und Aktivität, die darauf abzielt, alles zu unterstützen, was für das Wohlergehen und das Gedeihen des Lebens förderlich ist (Care Collective, 2020), kann daraus ein anderer Umgang mit städtischem Bestand entstehen, der wechselseitige Abhängigkeiten (Interdependenzen) zwischen unterschiedlichen Akteur\_innen, aber auch zwischen verschiedenen Spezies und der Umwelt anerkennt und im Sinne eines kollektiven Miteinanders interpretiert.

In der Stadt geht es kontinuierlich um Fragen des Gemeinwesens vis-à-vis der Zentrierung auf die individuellen Interessen einer Partei, eines Haushalts, eines Subjekts. Die Care-Forschung bricht dahin gehend damit, dass Menschen nicht als *Homo oeconomicus*, also nicht als rein rational denkende und handelnde Individuen, aufgefasst werden, sondern als immer mit anderen in Gesellschaft verbundene, sorgende Menschen (*Homines curans*) in stetiger Wechselbeziehung. Menschen (wie auch Pflanzen und Tiere) stecken also immer in wechselseitigen sozialen Beziehungen mit anderen (Reziprozität). Man kann daher die Individuen des Bestandes als immer in Beziehung unter sich wie auch mit dem Bestand verstehen: So wird Raum und damit auch Bestand als durch Beziehungen geprägt verstanden (Relationalität).

Ebenso stehen die Fähigkeiten und Aktivitäten der Fürsorge und Selbstsorge in einem engen Wechselverhältnis. Individuelle oder systemische Stabilität bildet häufig die Grundlage dafür, Sorge für andere (menschliche und nichtmenschliche) Stadtbewohner\_innen und für die städtische Umwelt tragen zu können. Wenn in ausreichender Weise eigene oder gesellschaftliche Ressourcen zur Verfügung stehen und unmittelbar kein persönlicher, organisatorisch-institutioneller oder systemischer Zusammenbruch droht, kann die Bereitschaft, Fürsorge für andere zu tragen, höher sein. Die Gründe für Aktivitäten der Fürsorge sind nicht immer altruistischer Natur, sondern können mitunter auch in der Selbstsorge liegen, getriggert durch die Erkenntnis der wechselseitigen (möglicherweise zeitlich verschobenen) Vulnerabilität und Interdependenz zwischen dem menschlichen und nichtmenschlichen Dasein. Die Vergegenwärtigung wechselseitiger Vulnerabilität kann dazu führen, dass sich neue Formen von Solidarität ausbilden, die sozialräumlich

wirksam werden (Gabauer et al., 2022). Menschen wie auch Pflanzen, Tiere und Organismen, aber auch das Klima, die Berge und Gewässer werden innerhalb dieses Diskurses als vulnerabel gesehen. Die Vulnerabilität erinnert daran, für sich selbst zu sorgen (Selbstsorge) wie auch Sorge für ein *kollektives Gemeinwesen* von menschlichen und nichtmenschlichen Bewohner\_innen und unsere Umwelt zu übernehmen (Fürsorge). Schließlich wollen viele weiterhin friedlich, gut und fair, d. h. demokratisch, zusammenleben.

Was jedoch im Zuge unternehmerischer Stadtpolitiken, einer Dezentralisierung von Verantwortung durch den Staat auf andere Ebenen – bei gleichzeitigem Sparsamkeitszwang – zwangsläufig passiert, ist ein paradoxer Dualismus von Verschiebungsmomenten: Zum einen wird der lokalen institutionellen Ebene (Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauträger, Gebietsbetreuungen, Nachbarschaftsmanagement) kontinuierlich mehr strukturelle Bürde aufgeladen (Verantwortungsverlagerung), mehr Sorge für das Zusammenleben in den Städten zu tragen. Zum anderen werden unter dem Austeritätsmantra (Sparzwang) vielerorts das Personal sowie Ressourcen für diese Prozesse gekürzt oder gesperrt. Daraus resultiert mitunter, dass strukturelle Spannungen nicht mehr institutionell gelöst werden können, sondern weiter auf die Bewohner\_innen der Stadt verlagert werden. Dies verschärft Konfliktlagen sowohl a) zwischen den Subjekten als auch b) zwischen Institutionen und Subjekten. Kurz gesagt: Es entsteht ein schädlicher Wettbewerb bzw. ein Kompetenzgerangel darüber, wer die Sorgetätigkeiten füreinander, aber auch für die Umwelt übernehmen soll (Verlagerung der Konflikthaftigkeit). Ein solches Maß an *Institutional Uncare*, also die Nichterfüllung oder Vernachlässigung eines institutionellen Auftrags für strukturelle Sorgetätigkeiten, und die dadurch in den urbanen Lebensalltag verlagerte Konflikthaftigkeit nicht gelöster struktureller Spannungen kann i. w. S. auch als Faktor für eine zunehmende politische Polarisierung in vielen Gesellschaften betrachtet werden – und als Folge von zwei bis drei Jahrzehnten marktfreundlicher Stadt- und Staatspolitik. Ein nicht erfüllter soziokultureller Sorgeauftrag einer Gemeinde (z. B. ein nicht gebautes oder geschlossenes Jugendzentrum) wie auch eine nicht wahrgenommene Chance der Zurverfügungstellung öffentlicher Grünflächen für Kinderspiel (z. B. die *Zupflanzung* von privatrechtlichen Grünflächen eines Wohnbauträgers, um andere, wartungsintensive Nutzungen zu unterbinden) schieben eine gemeinwesenorientierte Sorgetätigkeit (z. B. Kinderspiel) oftmals weg vom eigenen Eigentum auf die (kommunale) Nachbarfläche, wo *andere* zuständig sind. So schließt sich der Kreis aus Verlagerungen von Verantwortung und von Konflikthaftigkeit und verstärkt sich mit jedem Loop neu. Eine Verschlankung und Negierung von angemessener strukturell-institutioneller Unterstützung i. S. einer Care-Ratio verlagert Spannungen v. a. auf die Alltagsbeziehungen (Mensch, Tier, Pflanze etc.) und nagt am soziökologischen Kitt, der die Gesellschaft zusammenhält. Sorgetätigkeiten, die auf die demokratische Pflege des Gemeinwesens zielen, werden in diesem Teufelskreis häufig als zusätzliche Belastung gesehen. Demgegenüber werden Sorgetätigkeiten aber auch als enorme Bereicherung empfunden, besonders wenn genügend Ressourcen (u. a. Zeit, Bildung, Finanzen, Information, Respekt) zur Verfügung stehen. Denn Aktivitäten der Fürsorge können die eigene Wirksamkeit sowie Kooperationskompetenzen etwa durch co-kreative Formate des Zusammenlebens (Gärtnern, Feste, Vereinsleben, ...) stärken.

Menschen werden dadurch wieder mit kollektiven Formen des Miteinanders vertraut gemacht. Vertrauen ist der erste Schritt, um auch Konflikte konstruktiv anzugehen und möglicherweise auch zu lösen – wenngleich die Auswirkungen zunehmender sozialer Individualisierung und gesellschaftlicher Polarisierung der letzten Jahrzehnte nicht einfach auf null zurückgefahren werden können. Nein, hierzu muss ein gesellschaftlicher Fokus auf die Notwendigkeit für sozialökologische Sorge gesetzt und in vielen Alltagszusammenhängen über lange Zeiträume geschult, gelernt und gelebt werden. Dafür ist wiederum strukturelle Stabilität, auch im weiteren Sinne, eine Grundvoraussetzung.

Ins Positive gesprochen kann man dort, wo eine staatliche Daseinsvorsorge verantwortlich in ein Netz anderer Sorgeträger\_innen (z. B. gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften etc.) eingebettet ist, erwarten, dass auch die Subjekte Stabilität gewinnen, weil Spannungen zwar nicht gänzlich verschwinden, jedoch an vielen Drehschrauben strukturell abgefедert werden, wenn ein funktionierendes gesellschaftliches Netz aus selbstsorgenden Fürsorger\_innen und fürsorgenden Selbstsorger\_innen besteht. Ein gutes Beispiel sind die Housing-First-Modelle aus Finnland, einem Land, das sich zum staatlichen Sorgeziel gesetzt hat, die Wohnungslosigkeit strukturell zu beenden. Schließlich wird „Sorgearbeit [...] in modernen Gesellschaften nicht nur individuell oder nachbarschaftlich geleistet, sondern ist im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge auch eine staatliche Verantwortung. Dabei geht es i. w. S. um die öffentliche Bereitstellung von Aufgaben, Gütern und (Dienst-)Leistungen, die für das menschliche Dasein notwendig sind.“ (Knierbein et al., 2025, S. 10, Bezug nehmend auf Mause, 2018)

#### 4 RESÜMEE

Dass Stadt und das Verständnis von Stadt sich permanent im Wandel befinden, sich immer wieder neu konstituieren, ist selbstverständlich. Dennoch gibt es manche Vorstellungen, die sich beharrlich und in beträchtlicher Tiefe in unseren Köpfen festsetzen. Dazu gehört ein Stadtverständnis, welches anthropozentrisch, sektoral und objektbezogen orientiert ist. Als Alternative dazu setzt der Beitrag auf ein Verständnis, das die Stadt in einem relational-materiellen Raumverständnis als gelebten Raum auffasst. Denn eine sozialökologische Transformation des Bestandes wird sich nicht nur auf den Umbau der materiell-physischen Ebene bzw. einer Sach- und Objektebene beschränken, sondern beinhaltet auch einen Wandel auf vielfältigen sozialräumlichen Beziehungsebenen. Als Leitmotiv eines solchen *relational-materiellen Stadtumbaus* schlägt der Beitrag den Ansatz der Sorgenden Stadt vor und verknüpft damit die emanzipatorischen Perspektiven des Care-Diskurses mit den Umbaudebatten aus der Architektur, Landschaftsarchitektur und den Baubranchen. Aus dem Blickwinkel der Sorgenden Stadt können die erwähnten sektoralen, objektbezogenen und anthropozentrischen Foki überwunden werden. Anstelle von Verlagerungen von (z. B. institutionellen) Verantwortungen und Konflikthaftigkeiten treten Möglichkeitsräume des Ausverhandelns von sozialräumlichen Beziehungen und landschaftsökologischen Netzwerken. Nun kommen komplexe Interdependenzen und Abhängigkeiten urbaner und ökologischer Strukturen sowie vielfältiger, menschlicher

und nichtmenschlicher Lebensrealitäten in den Blick. Dass diese umfassende Aufgabe nicht nur von Einzelnen getragen werden kann, versteht sich von selbst. Es braucht ein kollektives Verständnis geteilter Sorgebeziehungen. Dieser Beitrag skizziert damit die Realität einer Sorgenden Stadt, die auf Basis eines wechselseitigen Sorgeverständnisses Zuständigkeiten teilt, Grenzen überwindet und Bestand als lebendig und dynamisch begreift und ihn vor allem mit unterschiedlichen Bestandsnutzer\_innen (Pflanzen, Menschen, Tiere ...) weiterentwickelt. Entscheidungen werden weiterhin von Menschen getroffen, jedoch ist es in anderen Ländern im Rahmen einer Sorgefunktion bereits praktizierte Realität, der Natur oder auch Landschaften Eigenrechte einzuräumen – z.B. in Ecuador, wo derartige Rechte auf Verfassungsebene verankert sind. Dies sind nur wenige, allerdings relevante Möglichkeiten, ein derartiges postanthropozentrisches, intersektionales wie auch subjektbezogenes und damit relationales Bestandsverständnis auch rechtlich konkret zu stützen, damit sich alle Professionist\_innen nicht nur bei Gelegenheit, sondern gesetzlich vorgeschrieben und prinzipiell mit den *anderen* Beständen auseinandersetzen. Wir stehen hier jedoch auch vor einer Vielzahl von Vulnerabilitäten und Interdependenzen, vor den Komplexitäten von Relationalität und Reziprozität, zumal es zahlreiche Formen gibt, wie die Spannungsfelder Fürsorge/Selbstsorge und Vorsorge/Nachsorge im Konkreten gestaltet werden können. Insofern sind ein Interesse und Gespür für Beziehungsräume sowie ein gewisses Maß an Handlungshunger und Kooperationskompetenz notwendig, um neue Formen der bedachten Solidarität zwischen Menschen und verschiedenen Spezies (wo es möglich ist) sowie neue Allianzen zwischen Staat und Zivilgesellschaft (wann immer es möglich ist) auszuhandeln und anzuerkennen.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Ahn, S., & Hauck, T. E. (2024). Mediation: Kohabitation mediativ verhandeln. In C. Peer, E. Semlitsch, S. A. Guntner, M. Haas & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven* (S. 161–168). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_20](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_20)
- Ahn, S., & Knierbein, S. (Host), Loidl-Reisch, C. (Gast), Reiter, M. (Gast), Schwab, E. (Gast), Zimmermann, D. (Gast). (2024, 17. April). #11 Beyond Asphalt: Public Space, Ecology & Co-Production [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/11-beyond-asphalt-public-space-ecology-co-production>
- Apfelbeck, B., Snep, R. P. H., Hauck, T. E., Ferguson, J., Holy, M., Jakoby, C., MacIvor, J. S., Schär, L., Taylor, M., & Weisser, W. W. (2020). Designing wildlife-inclusive cities that support human-animal co-existence. *Landscape and Urban Planning*, 200. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2020.103817>
- Becker, E. (1997). Sozial-ökologische Transformationen: Anmerkungen zur politischen Ökologie der Nachhaltigkeit. *Entwicklung und Zusammenarbeit*, 38(1), 8–11.
- Bernhard, S. (2023). *Große Veränderung im kleinen Garten: Eine Einzelfallstudie im Wiener Kleingartenverein Frohsinn über die Auswirkungen von ganzjährigem Wohnen und neuen Eigentumsverhältnissen auf das soziale Zusammenleben* [Diplomarbeit, TU Wien]. ReposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2023.89087>
- Bertone, M. A., Leong, M., Bayless, K. M., Malow, T. L. F., Dunn, R. R., & Trautwein, M. D. (2016). Arthropods of the great indoors: Characterizing diversity inside urban and suburban homes. *PeerJ*, 4. <https://doi.org/10.7717/peerj.1582>
- Blühdorn, I. (2020). Kein gutes Leben für Alle. Annäherung an einen Paradigmenwechsel. In I. Blühdorn, F. Butzlaaff, M. Deflorian, D. Hausknost & M. Mock (Hrsg.), *Nachhaltige Nicht-Nachhaltigkeit. Warum die ökologische Transformation der Gesellschaft nicht stattfindet* (S. 29–64). Transcript Verlag.
- BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2020). *Neue Leipzig Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=2)
- Brand, U. (2014). Transition und Transformation: Sozialökologische Perspektiven. In M. Brie (Hrsg.), *Futuring: Perspektiven der Transformation im Kapitalismus über ihn hinaus* (S. 242–280). Verlag Westfälisches Dampfboot.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2023). *Baukulturericht: Neue Umbaukultur 2022/23*. [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK\\_BKB-22-23-D.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf)
- Care Collective, Chatzidakis, A., Hakim, J., Littler, J., Rottenberg, C., & Segal, L. (2020). *The care manifesto: The politics of interdependence*. Verso Books.
- Corner, J. (2006). Terra Fluxus. In C. Waldheim (Hrsg.), *The Landscape Urbanism Reader* (S. 21–33). Princeton Architectural Press.
- Czerniak, J. (2006). Looking back at landscape urbanism: Speculations on site. In C. Waldheim (Hrsg.), *The Landscape Urbanism Reader* (S. 105–123). Princeton Architectural Press.
- Descola, P., & Palsson, G. (Hrsg.). (1996). *Nature and society: Anthropological perspectives*. Routledge.

- Doherty, G. (2016). Design Anthropology. In M. Mostafavi & G. Doherty (Hrsg.), *Ecological Urbanism* (S. 188–189). Harvard University Graduate School of Design. Lars Müller Publisher.
- Endlicher, W., Langner, M., Hesse, M., Mieg, H. A., Kowarik, I., Hostert, P., Kulke, E., Nützmann, G., Schulz, M., Van der Meer, E., Wessolek, G., & Wiegand, C. (2007). Urban ecology: definitions and concepts. In M. Langner & W. Endlicher (Hrsg.), *Shrinking cities: Effects on urban ecology and challenges for urban development* (S. 1–16). Peter Lang Publisher.
- Fitz, A., Krasny, E., & Architekturzentrum Wien (Hrsg.). (2019). *Critical care: Architecture and urbanism for a broken planet*. Architekturzentrum Wien. <https://doi.org/10.7551/mitpress/12273.001.0001>
- Gabauer, A., Knierbein, S., Cohen, N., Lebuhn, H., Trogal, K., Viderman, T., & Haas, T. (Hrsg.). (2022). *Care and the city: Encounters with urban studies*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003031536>
- Gandy, M. (2015). From urban ecology to ecological urbanism: An ambiguous trajectory. *Area*, 47(2), 150–154. <http://www.jstor.org/stable/24811764>
- Girot, C., & Kirchengast, A. (Hrsg.). (2017). *Landscape 4. Nature Modern*. Jovis.
- Knierbein, S. (2010). *Die Produktion zentraler öffentlicher Räume in der Aufmerksamkeitsökonomie: Ästhetische, ökonomische und mediale Restrukturierungen durch gestaltwirksame Koalitionen in Berlin seit 1980*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Springer.
- Knierbein, S., Gabauer, A., & Lebuhn, H. (2025). Die sorgende Stadt. In F. Eckardt (Hrsg.), *Handbuch Stadtsoziologie* (2. Neuaufl., S. 1–21). Springer. <https://link.springer.com/referencework/10.1007/978-3-658-42419-0>
- Knierbein, S., & Vock, M. (2025). Umbau am Neubau: Gestaltwandel öffentlicher Räume zwischen sozioökologischer Transformation und dem Anspruch an eine Sorgende Stadt. In M. Heintel (Hrsg.), *Wien7\_Neubau: Stadtplanung, Stadtentwicklung und Stadtteilabor* (S. 30–40). Böhlau-Brill.
- Kropshofer, K. (2024, 26. November). Kleiner Fuchs, große Frage / Wie viel Natur verträgt die Stadt. *Falter*, 48. <https://www.falter.at/zeitung/20241126/wie-viel-natur-vertraegt-die-stadt>
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2017). Der mögliche Umfang von Vogelschlag an Glasflächen in Deutschland: Eine Hochrechnung. *Berichte zum Vogelschutz*, 53(54), 63–67.
- Lister, N. M. (2016). Is landscape ecology? In G. Doherty & C. Waldheim (Hrsg.), *Is landscape ...? Essays on the identity of landscape* (S. 115–137). Routledge.
- Madanipour, A. (2003). *Public and private spaces of the city*. Routledge.
- Madanipour, A., Knierbein, S., & Degros, A. (Hrsg.). (2014). *Public space and the challenges of urban transformation in Europe*. Routledge.
- Massey, D. (2005). *For space*. Sage.
- Petrescu, D., & Trogal, K. (Hrsg.). (2017). *The social (re)production of architecture: Politics, values and actions in contemporary practice*. Routledge.
- Publications Office of the European Union (2024). *Nature-based solutions: EU-funded NBS research projects tackle the climate and biodiversity crisis*. <https://data.europa.eu/doi/10.2848/8542246>
- Sommer, B., & Welzer, H. (2014). *Transformationsdesign: Wege in eine zukunftsfähige Moderne*. Oekom.

- Tornaghi, C. (2015). Relational ontology of public space and action-orientated pedagogy in action: Dilemmas of professional ethics and social justice. In C. Tornaghi & S. Knierbein (Hrsg.), *Public Space and Relational Perspectives: New Challenges for Architecture and Planning* (S. 13–41). Routledge.
- UN-Habitat (2024). *Cities and Climate Action. World Cities Report 2024*. United Nations Human Settlements Programme. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024\\_-\\_full\\_report.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024_-_full_report.pdf)
- UNEP – United Nations Environment Assembly of the United Nations Environment Programme (2022). *Resolution adopted by the United Nations Environment Assembly on 2 march 2022: 5/5. Nature-based solutions for supporting sustainable development*. United Nations. <https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/39864/NATURE-BASED%20SOLUTIONS%20FOR%20SUPPORTING%20SUSTAINABLE%20DEVELOPMENT.%20English.pdf>
- Veldpaus, L., & Szemzö, H. (2022). Heritage as a matter of care, and conservation as caring for the matter. In A. Gabauer (Hrsg.), *Care and the city* (S. 15–23). Routledge.
- Waldheim, C. (Hrsg.). (2006). *The landscape urbanism reader*. Princeton Architectural Press.
- WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen; Deutschland. Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.). (2011). *Hauptgutachten. Welt im Wandel – Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation*. WBGU. [https://www.wbgu.de/fileadmin/user\\_upload/wbgu/publikationen/hauptgutachten/hg2011/pdf/wbgu\\_jg2011.pdf](https://www.wbgu.de/fileadmin/user_upload/wbgu/publikationen/hauptgutachten/hg2011/pdf/wbgu_jg2011.pdf)
- Weisser, W. W., Hensel, M., Barath, S., Culshaw, V., Grobman, Y. J., Hauck, T. E., Joschinski, J., Ludwig, F., Mimet, A., Perini, K., Roccotiello, E., Schloter, M., Schwartz, A., Hensel, D. S., & Vogler, V. (2023). Creating ecologically sound buildings by integrating ecology, architecture and computational design. *People and Nature*, 5(1), 4–20. <https://doi.org/10.1002/pan3.10411>
- Weller, R. (2006). An art of instrumentality: Thinking through landscape urbanism. In C. Waldheim (Hrsg.), *The landscape urbanism reader* (S. 69–85). Princeton Architectural Press.
- Wischermann, C., Steinbrecher, A., & Howell, P. (Hrsg.). (2018). *Animal history in the modern city: Exploring liminality*. Bloomsbury Publishing. <https://doi.org/10.5040/9781350054066>



ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# WÖRTER DES BESTANDES – STÄDTISCHE SÄTZE UND VERNAKULÄRE STÜLPUNGEN

Vera Bühlmann

In diesem Text geht es um einen architekturtheoretischen Umgang mit einem Paradox, welches dem heutigen Verständnis einer *disziplinären Logik* von Architekturtheorie selbst ebenso innewohnt wie jenem der Denkmalpflege: die kultur- und identitätsstiftende Rolle von *Theorie* in ihrem Verhältnis zu Geschichte. Ich spreche von einem Paradox, weil sich in diesem Verhältnis verschiedene Referenzskalen in polarer Weise entgegenstehen: das Ganze im Größeren dem Kleineren, und die kleinen Vielen dem größeren Ganzen. Hinsichtlich theoretischer Disziplinen hat sich in den letzten Jahrzehnten eine zunehmende diskursive Wertschätzung für die Entwicklung, die Entwicklungslogik und die Entwicklungsgeschichte von *Ideen* herausgebildet. Groß ist aber die Verführung dabei, den Ideen nicht als Ideen nachzuspüren, sondern sich ihnen primär strategisch und zum Zweck von *unmittelbarer Identitätsstiftung* zuzuwenden und sich zu bedienen. Damit stellen sich hinsichtlich der *Ideen* ähnliche Fragen, wie sie hinsichtlich des *Bestandes* in der Denkmalpflege schon längst explizites Thema sind: Es geht um eine gewisse Autonomie *vom historischen Gegenstand*. Dieser Text schlägt einen bestimmten Umgang mit Wörtern vor, der *Bestand* mit *Idee* ins Verhältnis setzt und als *existenzieller Rationalismus* eine bestimmte Proportionierung sucht, nach einem analogen Modell, gemäß dem sich Theorie zu Geschichte verhält wie Idee zu Bestand.

[https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_6](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_6)

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



## 1 MOTIVISCHE FLUCHTLINIEN

Als einer der Begründer von Denkmalpflege als Disziplin hat Alois Riegl im frühen 20. Jahrhundert die Wahrnehmung *des historischen Gegenstandes* einem radikalen Wandel unterzogen, der auch aus architekturtheoretischen Fragen heraus äußerst interessant ist: Riegl hat das Denkmal und seine institutionelle Pflege (den Kultus des Denkmals) neben den Erörterungen in kulturspezifischen und zeitgeschichtlichen Kontexten auch einem universellen und natürlichen Walten ausgesetzt: einem Alterungsprozess. Als Kategorie ist der Alterswert auch eine identitäts- und kulturstiftende Wertvorstellung, aber anders *gepolt*: eher diversifizierend als differenzierend. Gerade deswegen wohl hielt er diese Kategorie zur Wertschätzung des Bestandes für ebenso wertvoll. Wie genau ein solches Spiel zwischen Differenz und Diversität in Identifikationsprozessen zu verstehen ist, beschäftigt auch heute viele.

Dieser Text erkundet, ob die Kategorie des Alterswertes sich vielleicht am besten mechanisch-architektonisch ermessen ließe – also über ein Modell dieser *Gepoltheit*. Als mechanisches Modell würde es mit Analogien operieren, in denen sozusagen das *Altern* zum Fortschreiten von Geschichte als Ganzes parallel verläuft: weder ganz integriert noch ganz unabhängig voneinander. Es wäre ein Modell, das hinsichtlich der Leitung des öffentlichen Kultus, der ja Begegnungen mit dem Denkmal *schützen* und *konservieren* soll, orientieren könnte: Die Zeit muss darin als eine Art Spirale gedacht sein und eine Tiefe erhalten und Bewegungen entlang der Windungen nach oben würden mit solchen nach unten in Korrelation zu bringen sein. Die Zeit muss zirkulär oszillieren, wie auch forschreiten. Doch wie springen zwischen den Windungen? Wie lassen sich Spreizungen und Kompositionen finden, die dem Fortschrittsgedanken nicht entgegenhalten, sondern seine Linearität skandieren<sup>1</sup> wollen und so vielleicht sogar ein komponierendes *Musizieren* in einer solchen Zeitvorstellung ermöglichen könnten?

Für die Historiografie (Ideeengeschichte) von Theorie ist gerade der Bezug zum Bestand besonders interessant, weil er methodenkritische Gesichtspunkte eröffnet: Wie können wir weiterhin von Ideen als etwas Wertschätztem reden, gerade weil sie altern? Wie können die Schönheit und der Schwung, die Lebendigkeit ihrer Motive, der Einfallsreichtum ihrer Artikulation weiterhin die inspirierende Kraft entfalten, wie können Ideen weiterhin mit künstlerischer Sensibilität, mit wachem Interesse und aktiver Intuition angesprochen werden?

Dieser Text schlägt einen bestimmten Umgang mit Wörtern vor, der *Bestand* mit *Idee* ins Verhältnis setzt und als *existenzieller Rationalismus* eine bestimmte Proportionierung sucht: eine Proportionierung nach einem analogen Modell, gemäß dem sich Theorie zu Geschichte verhält wie Idee zu Bestand. Die *Fassung* (oder der Rahmen) dieser *architektonischen Proportion* muss eine Modularität zum Ermessen von etwas Incommensurabilem, etwas Paradoxem sein – der Text erörtert, wie sich die Sache darstellen würde, wenn diese Rolle einer Vorstellung von Stadt zugesprochen würde, wie Marcel Hénaff (2008) sie in *La ville qui vient. Monument, machine, réseau*

1 Siehe etymonline.com: lat. *scandere*, „Verse vortragen“, eigentlich „(stufenweise) er-, emporsteigen, sich erheben“.

herausgestellt hat. Hénaff setzt sich hier nämlich auf überraschende Weise mit dem Thema Bestand auseinander (wenn auch nur implizit): Bestand erscheint dabei als etwas, das es vermag, *ein Paradoxon zu ermessen*. Sein Ansatz stellt eine Vorstellung des *espace commun* in Aussicht, der sich genau *dann* und *dort* zeigt, wenn das Private ins Öffentliche hinausreicht und wenn gegenläufig, aber gleichzeitig, das Öffentliche ins Private Einlass findet, eindringt und dieses zu entleeren droht. Was hier als *Wörter des Bestandes* thematisiert wird, sind Wörter, die in diesem Dreh- und Angelpunkt des *Umschlagens* nicht um ein diagnostisches Urteil über eine konkrete Situation ringen, sondern, wie ein Mechaniker es tun würde, an der Inversion als Bewegung interessiert sind und darin nach einem Stützungspunkt suchen. Es sind Worte, die neue vernakuläre Sprechweisen im Umgang damit prägen und in Umlauf bringen – Wörter des Bestandes sind Wörter, die das Einfallen des Öffentlichen ins Private als Reichtum feiern wollen ebenso wie die Verausgabung des Privaten ins Öffentliche: Es sind Worte, deren Konservieren sich umgangsbezogen auf den Einfallsreichtum bezieht. Anders formuliert: Wie wären durch solche Worte architektonische Förmlichkeiten für Zeit zu finden, die nicht *zitadellisch* (also defensiv und befestigend), sondern *zisternisch* (mit zeitlicher *Flüssigkeit* versorgend, als *Rezeptakulum*) agieren? Damit daraus der *espace commun* erwachsen kann, in dem Umgangsweisen stets *resourceful*, also wörtlich *präzise* und aus dem Vollen schöpfend sprechen könnten?

Alois Riegl hatte in seiner Diskussion der Denkmalswerte als Entwicklungswerte interessanterweise kein besonderes Augenmerk auf Stadt oder Welt gelegt, und das, obwohl es ihm um die Haltungen derjenigen geht, die etwas als Denkmal erachten und betrachten. Es geht in Riegls Wertbegriff nicht um Eigenschaften der Denkmäler, sondern darum, wie ein Denkmal einen Ort in der Zeit manifestiert und markiert und eine Beständigkeit im Vergehen herausstellt. Zwischen Quelle und Siegel, zeugender Kraft und Bezeugungsakt zeichnet in der von Riegl entworfenen Ansicht das Denkmal eine Gegenwart, die nicht *ganz* zur Zeit gehört, aber auch nicht *nicht* zu ihr gehört. Wie können Wörter als *Wörter des Bestandes* die Erörterung einer so walten- den, einer in dieser Weise *zeitigenden* Gegenwart artikulieren?

## 2 ZEITIGENDE GEGENWART

Exakt in jenem Moment, in dem uns erscheint, dass die Welt zur Stadt wird, hört die Stadt auf, eine Welt zu sein (Hénaff, 2019a, S. 9).

Dass das Denkmal eine Gegenwart zeitigt, die nicht ganz zur Zeit gehört, aber auch nicht *nicht* zu ihr gehört, das ist in doppelter Weise bemerkenswert. Einmal hinsichtlich der Vorstellung von Zeit, die sich daraus ergibt; und einmal, weil es damit bei der Begegnung mit dem Denkmal auch nicht *ganz* um eine Identifikation des Betrachters mit dem Artefakt geht, während es aber auch nicht *nicht* um eine solche Identifikation geht. Ich will den Ort solch zeugenschaftlicher Begegnung als die Örtlichkeit eines *rationalen Existenzialismus* beschreiben, der in just jenem von Hénaff herausgestellten Moment (in dem scheinbar die Welt zur Stadt wird und die Stadt aufhört, Welt zu sein) pas- siert. So wie der Raum eine Leere verkörpert, verkörpert diese Örtlichkeit eine

Absurdität. Die weder ganz an- noch abwesende Örtlichkeit (Topik) eines solchen rationalen Existenzialismus nenne ich deswegen *das All im Mond*. Es erschließt sich aus ihr eine Wirklichkeit von *Orten*, die ich korrelativ dazu als *städtische* Wirklichkeit beschreiben möchte. Was mit Wörtern des Bestandes gemeint ist, sind Worte, die eine solche nur zeugenschaftlich sich erschließende *Wirklichkeit* in einer Sprache des Umgangs, in einer inoffiziellen, aber auch nicht mutter- oder natursprachlichen Sprache anzusprechen und zu adressieren erwägen.

Städtische Wirklichkeit ist eine Wirklichkeit, die nicht wirklich *da* ist. Wie lässt sich die Zeitlichkeit von solchem *Anwesen* (als Verb) denken? Lässt sich behelfsmäßig eine analogische Konstellation finden, mit der wir uns solches Aktivsein (das weder ganz fort noch ganz *da* ist) besser vorstellen können? In einem ähnlichen Sinn gibt es eine Wirklichkeit von geschriebenen Worten, die für all jene, die lesen und schreiben können, auch weder wirklich *da* noch *nicht da* ist: Hat sie sich einem erschlossen, so kann man sie zwar nicht greifen; aber dennoch ist sie aus dem Erleben nicht mehr wegzudenken. Dabei handelt es sich nicht (nur) um eine solipsistische Wirklichkeit, ein Erleben, das in sich gefangen bleibt; vielmehr teilen alle, denen sich diese Wirklichkeit erschließt, zumindest den Respekt für das Sinnstiften und ein fast schon *handwerkliches* Staunen darüber – ein Staunen, *dass* die Notationen von geschriebenen Worten, Zahlen und Zeichen solche Lebendigkeit, solches Wetter und solches Geschehen in unseren Köpfen freisetzen; ein Staunen darüber, dass das, worum *es geht*, in diesem *Wetter* sich zeigt, ohne *ganz da* zu sein. Wie bei der Wirklichkeit von allem Notierten ist es auch bei der Wirklichkeit des Städtischen so, dass sie sich zeigt und präsentiert, erlebbar wird, gerade oder sogar nur dann, wenn ihre Referenz<sup>2</sup> – hier *die Stadt* – weder ganz *da* noch ganz *nicht da* ist.

Es geht also um eine Wirklichkeit, die Orte für Begegnungen mit dem schafft, was nicht *ganz da* ist – so wie das weltweite Klima im örtlichen Wetter nicht *ganz da* ist oder die volle Bedeutung von Worten in geschriebenen Sätzen nie *ganz da* ist. Die Ganzheit wird unweigerlich projiziert in einer solchen Begegnung und anders als in einer subjektzentrischen Denkweise wird ihr durchaus eine autonome Existenz zugesprochen – eine verbindliche Wirklichkeit –, die wir hier mit einem Rationalismus verbinden wollen. Es ist aber ein Rationalismus, in dem es nicht um einen bilanzierenden *gemeinsamen Nenner* geht, ein *am Ende des Tages* und ein *unter dem Strich*; vielmehr geht es beim Zähler/Nenner-Verhältnis dieses Rationalismus um eine Vielzahl von Skalen einer *stofflichen* Auflösung, die miteinander in den elementaren Verhältnissen einer Proportionierung stehen. Jedes Spiel von Kreis und Quadrat verzeichnet in diesem Sinn die Örtlichkeit einer Geschichte (Erzählung) ohne bestimmte Handlung, eine architektonische *Ratiocination*, in der Begrenzungen und Erschließungen *passieren* wie das Wetter und alle weltlich-stofflichen Kreisläufe, die davon beeinflusst und in diesem Sinn *bezeugt* werden. Solch wetterhaftes Bezeugen findet in Akten statt, es bleiben Markierungen zurück – Notationen, die aufgegriffen und fortgeschrieben werden und die wie Duftstoffe nach einer Begegnung am Ort des Spiels (die *Ratiocination* in der Inkommensurabilität von Kreis und Quadrat) zurückbleiben.

Wenn wir uns die Projektion solcher Orte einer zeugenschaftlichen Begegnung als *elementar* in einem förmlich-stofflichen Sinn vorstellen, dann schaffen solche Projektionen nicht nur Repräsentation (die nach Identifikation fragt), sondern sie kristallisieren immer auch Spuren, die erinnert werden können, flüchtige *Fragrances*, die von Stimmungen und Atmosphärischem sprechen. Wo keine Handlung der Szene einen Rahmen gibt, wo Aktivität sich innerlich als Zeugenschaft äußert, dort zeigt die involvierte Konzentration in der Aufmerksamkeit (im Notiznehmen) sich als das kaustische Licht-Schatten-Spiel eines *Partitifs* im *Impartitif*, eines teilenden Quantifizierens dessen, was nichtzählbar ist.<sup>3</sup> Solche Konzentrate sind skalare Auflösungen, indem etwas bleibt und eint – nennen wir es in Anlehnung an Michel Serres, wenn er von der Internalisierung von Wissen spricht, das *Impartitif*: Wir verinnerlichen die Enzyklopädie, in unseren analytischen *Taschen* oder Einfaltungen verinnerlichen wir die Logik, unser Verstehen antizipiert die Probleme der Sprache und der Notationen (Buchstaben, Noten) und unsere Noetik, unsere Begriffe, vollenden das Universum. Dabei bleibt die Projektion des Außen (der Äußerlichkeit) in das Innere im Verhältnis des Vielfachen zum Einen – so lässt sich Harmonie und Repräsentation denken: Wenn das Außen ein Vielfaches ist, so ist das Innere nichts anderes als die verwobene Konzentration des Partitiven im Impartitiven. Von solchen Konzentren kann, so versucht sich dieser Text vorzustellen, mit Worten des Bestandes Notiz genommen werden, ohne Partei zu ergreifen. Ein Außen drängt sich *her* in diese Orte und macht ein Dazwischen der Existenz auf, indem es das jeweilige *Bei-sich-Sein* der spielenden Parteien (die sich begegnen) spreizt: Sie werden in die analogische Fassung einer Ähnlichkeit gebracht, die sich nicht aus einer Ordnung von Substanzen herleitet, sondern aus Existenz *abperlt* (eine Wirklichkeit von Dasein, das in dieser Spreizung nicht *ganz da sein kann*). Worte des Bestandes würden in diesem Sinn kategorisch sprechen, also metaphysisch. Aber sie wollen nicht das Sein ordnen, sondern das, was aus der Existenz abperlt, was sich vom Gehege eines Daseins im Moment in das größere Geschehen der Zeit hinein absondert.

### 3 BESTAND: DAS ALL IM MOND

Es geht bei dem Sprachspiel von Existenz als dem absurdistischen Spiel eines *Alls im Mond* darum,<sup>4</sup> einen nicht ganz bestimmten, aber auch nicht unbestimmten Umgang mit *Welt* mittelbar anhand von *Wörtern des Bestandes* zu finden. Solche Wörter sind imstande, eine philosophische Kategorialität auf rationale Weise zu *ermessen*. Solche Wörter des Bestandes nehmen unparteiliche, aber proportionierende Notiz in einem rational-existenzialistischen Sinnspiel, das sich nicht dahin gehend verausgaben will, zu Entscheidungen zu finden (in einem Gewinnen und Verlieren zu enden), sondern sich in einer eher naturphilosophischen als sozialwissenschaftlichen *quantenklimatischen Negationsoptik* fortlaufend entfaltet. Im philosophischen Sinn meint eine

3 Wie beim Gebrauch von unbestimmten Artikeln, *einige* oder *etwas davon*.

4 Im Hintergrund dieses Vorschlags stehen die Popper'schen Überlegungen zu einem kritischen Rationalismus (Popper, 1998).

Kategorie eine universelle Ansprache der Dinge, während wir mit *Existenz* gewöhnlich etwas Singuläres, Nacktes meinen, etwas *Absolutes*, nicht weiter Begründbares – ein Walten, ähnlich wie wir es der Natur und ihren Kräften zugestehen. Die klassischen philosophischen Kategorien haben unter anderem statuiert, dass alles, was es gibt, einen Ort in der Zeit, im Raum, eine Beziehung zu anderem und zu sich selbst hat. Der Existenzialismus als philosophische Gestimmtheit will gegenüber solch zeitloser Ansprache den Vorrang einer gelebten Existenz einräumen.<sup>5</sup> Er lehnt es ab, diese Erfahrung auf ein Konzept, eine Definition dessen zu reduzieren, das als *wesentlich* zu gelten hätte. Der Existenzialismus stellt so betrachtet so etwas wie das Gegenpolige zum Essenzialismus dar – Letzterer will ja gerade mithilfe von Kategorien nach dem Ewigen und Konstituierenden der Dinge und der Welt fragen. Die Aporien des Existenzialismus entfalten sich denn auch nicht so sehr im Verhältnis zu einem Natur- oder Kulturbegriff, sondern vor allem im subjektphilosophischen *Kontrast-Gerangel* einer machtheoretischen Vorstellung dessen, was *im Allgemeinen* heißen soll, wo *das Individuum* ständig in ringendem Widerstreit mit *dem Sozialen* steht. Genau hier zeigt sich die Relevanz von Hénaffs Überlegungen zu dem eigenartigen *Status* des Städtischen, von dem er spricht. Lassen Sie uns das etwas genauer vergegenwärtigen.

#### 4 GEPOLTHEIT: IM ERMESSENSRAUM PROTOKOLLIERTER FORMALITÄT

Mit seiner Vorstellung einer Stadt, die im Kommen begriffen ist (*La ville qui vient*), bleibt auch Marcel Hénaffs Augenmerk im Text nicht bei einer faktischen Konstatierung oder einer historischen Diagnose stehen. Vielmehr führt auch er ein dem Erzählen verpflichtetes Denken vor, das man in seiner metaphysischen Gestik begreifen muss: Hénaff versucht nämlich, sich in diesem scheinbaren Paradoxon (*just wenn* die Stadt Welt wird, verschwinden beide, Stadt und Welt) eine Mechanik zum Ermessen von Vorstellungsräumen zu erschließen. *La ville qui vient* ist zwar auch die Stadt im Werden,<sup>6</sup> aber sie ist angesprochen als die Stadt, die im Werden *begriffen* ist. Mehr als um das Nachzeichnen des Prozessualen geht es Hénaff um die Zäsuren und Stülpungen, die er für *Stadt* in Abgrenzung zu *Urbanität* als konstituierend erachtet. Die Mechanik, nach der er sucht, bezieht sich auf die Motive (bewegendes Prinzip) und die Aktivitäten solcher Zäsuren und Stülpungen. Wie könnten diese mit *Worten des Bestandes* als theoretisch denkbare Denkfiguren – als städtische Sätze, als mechanisch nachzubildende Welt- und Raumkonfigurationen – ins Spiegelbild einer Elementarisierung gebracht werden, was könnte das heißen?

Mit seiner Suche nach einer Mechanik von Denkfiguren denkt Hénaff den Begriff einer *Exaktheit* an (*Exakt in jenem Moment ...*) für ein *Wo*, in dem diese Denkfiguren *gebannt* sein sollen. Ich habe bezüglich dieses *Wo* von der *städtischen Wirklichkeit* gesprochen. Auch bei Hénaff ist es ein Ermessensraum. Aber wie lässt sich dieses dunkle und kultische Verb – *bannen* – in ein

5 Vgl. die aktuelle Diskussion über das fragile Erbe, die den Existenzwert der Dinge und der Welt herausarbeitet (Scheurmann, 2024).

6 Wie es der Titel der Übersetzung ins Deutsche von Eva Moldenhauer ausdrückt (Hénaff, 2019a).

adäquates Zusammenspiel mit dem scheinbar klarsten oder durchsichtigsten Denkprozess, den wir kennen, dem *Messen*, in Verbindung setzen – sodass sich eine Dialektik beider einstellt, in der die Richtungen der Beziehungen auf *prinzipiell bestimmbare*, aber *faktisch* unbestimmte Weise spielen? *Prinzipiell bestimmbar*, dies würde das Stoffliche (Physische) des Ortes einer Denkmalsbegegnung auf ein Metaphysisches hin öffnen; auf ein Metaphysisches freilich, das in eine Doppelung des Meta gesetzt wird und als Analogie (Proportionierung) mit einer zweiten Qualifizierung zu setzen ist, der des *faktisch Unbestimmten*. Hier würde das Morale, Gesetzliche (Nomos) des Ortes einer Denkmalsbegegnung, sofern sich daraus Fragen nach dem Individuum, der Geschichte oder dem menschlichen Schicksal ergeben, auf ein *Metanomisches* hin öffnen.<sup>7</sup>

Im analogischen Spiel einer Doppelung des Meta wird augenfällig, was zwar evident scheint, aber was man trotzdem kaum denken kann: *Bannen* heißt nicht unbedingt *verbannen*. Hénaffs Domäne einer solchen Exaktheit (*Exakt in dem Moment als ...*) ist weder metaphysisches System noch eine konkrete religiös-moralische Fassung. Sondern es ist eine existentialistische Domäne im obigen Sinn: Das *Da* der Existenz ist in dieser Doppelung des Meta (Metaphysik, Metanomik) kein nackter, strukturalistischer Raum. Es gibt nichts Absolutes darin. Es ist ein figürlicher Raum, in dem die Artikulationen alle *nichts Bestimmtes* sagen – und dies aber tun sie in poetischem Gewand, eingekleidet in Worte. Anders gesagt: Hénaffs Ermessensraum ist eine Domäne, in der Messeinheiten nie nackt regieren, sondern immer in codierende Notationen *gekleidet* auftreten.

Mein Vorschlag ist es, aus der Verbindung zwischen Riegl und Hénaff einen Ermessensraum zu gewinnen, der eine Art existentialistischen Grafismus von Welt *unterzubringen* – oder besser *einzuhauen* – vermag. So stelle ich mir die Verfasstheit jenes *espace commun* vor, in dem Hénaff das Motiv und Versprechen einer solchen Vorstellung von Stadt sieht, die gerade erst und immerfort *im Begriff ist*, eine Stadt zu werden – eine Stadt, die, so könnten wir vielleicht einstimmen, durch Wörter des Bestandes im Kommen begriffen ist.

## 5 „ÉSPACE COMMUN“

Hénaffs Gedankengang, in Kürze skizziert, bewegt sich wie folgt: Stadt war Stadt, weil sie immer auch ein gebautes Bild von Welt war; und heute, so scheint es, verliert sich eine gemeinsame Welt in den vielen gebauten

<sup>7</sup> Vgl. zu dieser Vorstellung von *Metanomik* Michel Serres (2019a, S. 48–50; 2019b, S. 140–141), wo er erörtert, wie Metaphysik und Metanomik zwei Rahmungen für proportionierende Analogiesetzungen bieten, deren Verbindungen in ihrem jeweiligen Perfektionsstreben wie auch in einer absurdistischen, existentialistischen Ethik der Anerkennung reflektiert gehören: „[...] it would have been a fitting addition to this happy inspiration if they had called Metanomics the possible books that could have followed those on the constitution of Athens, on ethics or rhetoric“, so Serres, „on those formidable rudiments of what went to the humanities.“ (Serres, 2019b, S. 141, Übers. d. Verf.). Die harten Wissenschaften profitieren von der Metaphysik, deren Fragen nach Materie, Form, Zeit und Universum über jede mögliche Erfahrung hinausgehen, so erörtert er, und daher rufen sie ebenso vielfältige wie unentscheidbare Antworten hervor, wie es die Tradition des metaphysischen Denkens tut; ebenso könnten die weichen Geisteswissenschaften von einer der Metaphysik analogen Metanomik profitieren, so sein Vorschlag, was ihre Fragen nach dem Individuum, der Geschichte oder dem menschlichen Schicksal betrifft (Serres, 2019b, S. 140).

Bildern, die Öffentlichkeit oder Privatheit darstellen sollen; die Bilder verlieren im schnellen Tempo dieses Prozesses ihren sachlichen Welthalt und auch ihre Erhaltenswerte. Während etwa Martin Heidegger in *Die Zeit des Weltbildes* (1938/1977) diese Dynamik in ihrer historischen Erscheinung und Schlüssigkeit als einen Effekt von Fortschrittslogiken kritisch erörtert, geht es Hénaff heute nicht um ein Klären der Folgerichtigkeit eines Phänomens (die Welt als Bild), sondern um ethisch-kommunikative Mechaniken im Umgang mit jener Dynamik, die sich aus dem Rationalisieren und Zeitigen von Weltbildern entfaltet. Denn in Hénaffs Optik war Stadt immer schon Weltbild, in dreifacher Weise (nicht erst seit und mit der Industrialisierung und Digitalisierung): Stadt war immer schon Weltbild als Monument, als Maschine und als *réseau* (als Kommunikationsraum und logistisches Netzwerk).

Wenn man sich mit diesen Vorschlägen anfreundet, dann kann man sich auch als Existenzialist zugestehen: Es gibt eine Art elementares und autonomes Wirken, das durch jeden Vorstellungsraum *weht*, das zirkuliert und darin artikuliert wird – gerade so, wie es einen Atem gibt, der durch die Rede zirkuliert und in Worten artikuliert wird. Einst hatte man von der Architektur als einer Sprache der Proportionalitäten gesprochen,<sup>8</sup> und diese Proportionalitäten waren schon damals nicht bloßes Zahlenwerk, sondern stofflich gedacht – weltenbildnerisch, demiurgisch, wie im Timaios von Platon vorgestellt (Bühlmann, 2023). Wie lässt sich das Ausmaß, die Bedeutung und der Ermessensraum einer solchen Exaktheit begreifen? Mit dieser Frage möchte ich im Folgenden einen Vorschlag machen, wie nach dem Bestand in einer Weise gefragt werden kann, der keinen methodischen Kurzschluss zwischen Geschichte, ihrer aktiven Fortschreibung und ihren datierenden Kartierungen impliziert. Ganz im Sinne eines *neuen Materialismus* (Bühlmann et al., 2017, 2023) will ich einen architektonisch-philologischen *Ansichtsraum* skizzieren, in welchem der naturphilosophische *Pantheismus* der Stoiker mit der neuen Aufmerksamkeit im Paradigma der Information und Quantenphysik auf die Aktivität und Agency von Natur-Kultur-Komplexionen in ein konservatorisches Zusammenspiel von *Ansicht* und *Umsicht* gesetzt wird: ein Spiel von *Konfigurations-Disposition* und *Kosmo-Poetik*.

Der Pantheismus der Stoiker löst sich so für den städtischen Weltenbildner heute zwischen Panpsychismus und Panlogismus auf, in ein andauerndes und analogisches Doppelspiel digitaler Diskretion. Der städtische Weltenbildner wäre heute mit Konfigurationen, Bestand und Erhalt ähnlich beschäftigt, wie der Urbanist mit den Durchlässigkeiten, mit Infrastruktur, Materie und Logistik beschäftigt ist. Es geht mit den Worten des Bestandes also nicht um ein bestimmtes Vokabular, sondern um eine Haltung im Sprechen, die von einer dezidierten mentalen Geste des Sprechenden beim Sprechen *behauptet* und *eingenommen* wird. Anders formuliert, es geht mit den *Wörtern des Bestandes* um eine aktive Haltung der bedachten und umsichtigen *Resignation* – Resignation nicht als psychologischer Zustand, sondern als förmliche Haltung und auch Örtlichkeit, in der man innehaltend und in die man sich bei scheinbarer Ausweglosigkeit für eine Weile *sammeln* kann, um zuzuhören und um etwas aus der Unmittelbarkeit des Bedrängenden

<sup>8</sup> Vgl. Fritz Neumeyer (2002, S. 9): „Alle Theorie ist notwendigerweise Systemglaube und gründet, wie jeder Glaube, auf Metaphysik. Die Idee des Zusammenhangs, die Vorstellung einer Ordnung der Dinge, in der sie als Teile eines größeren Ganzen aufgehoben sind, ist die Grundlage jedes Systemgedankens.“

zurückzutreten; resignieren heißt verzichten, sich ergeben, sich abfinden, aber zugrunde liegt das lateinische *resignare*, welches wörtlich nicht nur verzichten, sondern auch „entsiegeln, eröffnen, zurückgeben“ heißt. Vielleicht braucht die Philosophie trotz ihrer Orientierung auf das Zeitlose ein *Zuhause* (um Platz zu bieten für *Gastlichkeit* als Motiv [Hénaff, 2019b]) und findet dieses genau dort – dort in solch politischer Förmlichkeit der einstweiligen Resignation, wo die Philosophie einen Ort für Respekt pflegt, speziell auch zwischen den Generationen,<sup>9</sup> einen Ort, wo man von der repräsentativen Gültigkeit des Ausweises der eigenen Befähigung zurücktritt (wie es das Englische „to resign from one's office“ ausdrückt). Der Geograf Franco Farinelli hat die mentale Geste dieser Art von Resignation in Bezug auf Geografiebücher schön umschrieben:

Aber ein Geographiebuch ist nicht irgendein Buch, denn mehr als jedes andere bezieht es sich, auch wenn der Autor es nicht bemerkt, von Anfang an auf die ganze Welt, auf das, was wir, ohne es zu wissen, jedes Mal andeuten, wenn wir unsere Arme öffnen, um Resignation zu signalisieren: eine Geste, die auf die Unmöglichkeit der Arbeit, die wir gerade vor uns haben, verweist, die aber genau aus dem ersten ursprünglichen Versuch resultiert, nämlich die „Gesamtheit der Tatsachen“ (Wittgenstein 1922: 1.1), aus der die Welt besteht, zu ergreifen und in die gewünschte Richtung zu tragen (Farinelli, 2021, S. 31).

Zwischen dem Städtischen und der Urbanität herrscht ein metaphysischer Aufruhr und Tumult – eine Copia Rerum, eine Fülle an Dingen. So wie der Geograf umherreist, so reisen auch die städtischen und die urbanen Weltenbildner umher, durch imaginäre Länder und innere Landschaften; aber ihre entsprechenden Weltbilder sind invers zueinander, chiastisch gekreuzt. Während der eine über den Horizont hinaus zu blicken sucht (Urbanist), sucht der andere, Horizonte zu sichten, die *aufgehen* wie die Sonne an einem neuen Tag. Der städtische Weltenbildner sichtet einen Himmel von objektiviert dargestellten, schematischen Formen, die Existenz mit Wirklichkeit ausstatten; schematische Formen bekleiden Wirklichkeit, sie vermitteln und begrenzen sie. Es sind Formen, die trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Darstellungen alle im Wesentlichen leer sind (ihre Bedeutung ist nicht ganz da, das Sein ist nicht ganz *da* im Dasein). Der städtisch Denkende sieht mosaikartig verallgemeinerte Ansichten, transzendentale und aus dem Außen des Horizonts herein geholte Innenräume, sorgfältig getäfelt durch die minutiös gefertigte Intarsienarbeit gehärteter Fliesen. Sie sind zu begreifen als schematische Logoi, die als *Fliesen* in Komposition zu bringen sind, um als mosaikhafte *Ganzheit* aufgefasst zu werden. Die Vorstellungen sind vielgestaltig und zeichnen mitunter ihre Figurationen auch dinglich, in räumlicher Tiefe. Wir sind mit dem expansiven Weltbild des urbanen Planers heute besser vertraut als mit jenem involutiven Weltbild des städtisch denkenden Architektonikers; aber als Reisende durch Vorstellungsräume – ob städtisch oder urban – bewegt man sich durch Gebiete und Regionen aus gegossenen Logoi, durch Reihen und Kompositionen von *Stanzas*, Innenräumen der Einprägung.

9 Bzgl. des Problems, das die Generationenlogik für die akademische Praxis der historisch arbeitenden Disziplinen darstellt vgl. Horst Bredekamp (2019) mit Wilhelm Pinder (1928).

Es braucht Orte, um diese Geste der Resignation zu kultivieren, in der das Denken *da* ist in einer Weise, in der es aus einer Beauftragung zurücktreten kann („resign from one's office“). Es braucht Orte, wo das Denken zu sich selbst zurückkehrt, wenn es versucht, die Welt als Ganzes auszuloten und zu umfassen. Wir könnten sagen: Die aktive Bedeutung der Resignation, in den Wörtern des Bestandes ausgedrückt, entfaltet den Raum für ein syntaktisches Schreiben in städtischen Sätzen auf architektonische Weise. Die *Natur* dieses syntaktischen Raums – als Notation und Grammatik – ist es, ein *Umgebungsraum* zu sein. Es ist der poetisch-paradigmatische Raum der kreisenden Rede, der Verse, Strophen, Paragrafen und Stanzen (Agamben, 1993). Als Umgebungsraum nehmen die Phrasen etwas auf, wie etwa flüchtige Spurenelemente oder Elementarstoffe, das sich nicht ohne aktive Überlegung (Kontemplation) in Betracht ziehen lässt. Umgebungsräume sind artikuliert in Zimmern ohne Haus, so könnte man sagen, ein bisschen so wie das sprichwörtliche Grinsen der Katze in Lewis Carrolls *Alice im Wunderland*. Umgebungsräume sind im spekulativ-kosmischen Außenraum versammelt, nicht absolut, sondern immer relativ, in Analogie zu jenen öffentlichen Orten, die sie atmosphärisch, klimatisch ausbilden und verkörpern und instanziieren.<sup>10</sup> So hat der Umgebungsraum keinen Anfang oder kein Ende, er fasst Begrenzungen und schafft Konturierungen durch Markierungen und Notationszeichen, nicht durch abgrenzende Linien auf einer Karte. Als solcher ist der Umgebungsraum in jeder einzelnen Karte, die gezeichnet wird, doppelt präsent: einmal intrinsisch, aber auch als erwirkt von außen, und einmal extrinsisch, eingeschrieben mit mehr oder weniger Umsicht und Sorgfalt; dieser nur schwer zu zeichnende Umgebungsraum verkörpert die kosmische und verknotete Nabelschnur der *Konzeptionen*, der Begriffsbildungen des Weltenbildners. Eine solche kosmopoetische Verkörperung des Denkens beginnt, ein Eigenleben zu entwickeln, durch das Schneiden und Zusammenfügen von Raum als städtische Sätze: imprädikative Sätze, Sätze ohne Objekt, die den Umgebungsraum *adressieren* wollen – so wie die Poetik einst die Musen als Ansprache (Adressat) wählte. In der Logik und in der Mathematik meint man mit imprädikativen Sätzen solche, die eine selbstbezügliche Definition artikulieren; Sätze also, die kein Objekt außerhalb ihres *Selbst* bezeichnen. Im so gedachten Umgebungsraum ist das Außen jedoch nicht objektiv, sondern in einem städtisch-existentiellen Sinn *wirklich* – für Wörter des Bestandes ist das Außen von einem Innen nicht ganz zu trennen, das *Selbst* als *Person* ist die Instanz der Verkörperung dieses durchlässigen und pulsierenden elementarischen Verhältnisses. Sowohl als *Person* wie auch als Instanz ist dieses *Selbst* nie *fertig*, sondern *in Bildung*. Für sie ist *Syntax* ein Verb, ein Tun, nicht ein Regelsystem. Städtische Sätze wären, wenn sie mit Wörtern des Bestandes gesprochen werden, Architektur. Das Sprechen von Architektur als etwas *im Bestand* wäre das Bewahrende, worum die architektonische Haltung des städtisch Denkenden bemüht ist.

10 Vgl. auch den Essayfilm *A Grin Without a Cat* von Chris Marker zu den politischen Unruhen in den 1960er- und 1970er-Jahren (1977).

## 6 WÖRTER DES BESTANDES UND KULTUS ALS KATEGORIE

Mit Wörtern des Bestandes, so mein Vorschlag, spricht man also als zeitigen-der Zeuge am Ort eines *rationalen Existenzialismus*. Es geht mit den Wörtern des Bestandes um Wörter, deren semantische Bedeutung nicht im Echoraum der abwesenden Referenz verhallt, sondern auf die immer abwesende *Präsenz* von Invariantem hin verstanden werden kann. In diesem Sinn ist solches Sprechen kanonisch. Anders als in einem au(k)torial-autoritär gesetzten Kanon aber geht dieses kanonische Sprechen mit der Formalität einer Kategorie um, die sowohl logische wie psychische Differenzen stets durchquert. Vielleicht könnte *Kultus* so gefasst als naturphilosophisch-architektonische Kategorie davon gelten, wie Raum in seiner Universalität auf universelle Weise adressiert (angesprochen) werden kann. Metapher und Begriff lassen sich, wie Hans Blumenberg (1997) zeigt, nicht wirklich gegeneinander *reinigen*; dies würde mit einer solchen Kategorie begreiflich, weil *Kultus* (als Kategorie) sich weder aus den objektiven Dimensionen noch aus den subjektiven Aspekten weltlicher Dinge ganz herausfiltern lässt. Der säkularisierende Absolutheitsanspruch von ehemals als metaphysisch geltenden Kategorien wie Raum, Zeit und Materie wäre damit in vielfältige, aber immer klar bestimmbare *Schranken* verweisbar, die sowohl abgrenzen, behausen, ein raum-zeitliches Einwohnen zulassen, wie auch mit Rationalisierung sich stets öffnen, verbinden, arrangieren lassen. Ein Kultus gälte somit als Quelle einer Dimension von Örtlichkeit, die kategorisch in die objektiven Dimensionen weltlicher Dinge ein- und untergemischt ist.<sup>11</sup>

Diese Örtlichkeit ist die Örtlichkeit einer entwerferischen Haltung, denn sie bricht mit jeder Vorstellung von Raum als gleichzeitig absolut und zentriert. Zwar geht es auch hier um einen objektiven Vorstellungsraum, also um einen Raum des Messens (wie beim analytischen Raum, den wir *kartesianisch* nennen). Aber als Umgebungsraum, als Raum der Welt in ihren Gegenden, muss man sich diesen Raum wie in der Quantenmechanik als komplex-imaginär, als pulsierenden und oszillierenden Raum denken: Entweder man lokalisiert den Ort (eines Partikels) oder man kann seine Ausdehnung messen. So gälte hier: Entweder man behandelt den Umgebungsraum als zentrierten, oder man ermisst die Komplexität seiner *faltigen* (komplexen) und taschenartigen Ausdehnung und Komposition in die vielen Welt-Gegenden (als Figuren). Die Förmlichkeit dieser Analogie ist wichtig: Dieser Vorstellungsraum ist *wie* der absolute. Es gibt zwischen dem absoluten, koordinierten Raum der Analytik und dem imaginär-komplexen Umgebungsraum des Entwerfens ein *Prinzip der Ähnlichkeit*, das in beiden wirkt. Aber anders als der rein analytische Raum ist der Raum des Entwurfs kein geerdeter, sondern ein gepolter Raum. Das will hier heißen: Es gibt noch ein zweites Prinzip darin, gegenpolig zum ersten Prinzip (der Ähnlichkeit). Mir scheint, dass man dieses zweite Prinzip adäquat in Luce Irigaray's Ethik finden könnte, wo sie *das Trauern* als ein ebenso universelles Prinzip postuliert, wie es dasjenige der Ähnlichkeit in

<sup>11</sup> Dies sind kaum mehr als frühe Gedankenanstöße, die sorgfältig durchdacht und ausgeführt gehören; ich kann in diesem Moment nur auf folgende Schrift verweisen, wo sich bestimmt wichtige Markierungen finden lassen, um weiter in diese Richtung vorzustoßen: Jacob Taubes, 1996. Mir scheint, dass die sich hier präsentierende Vorstellung einer *historischen Vernunft* viel Ähnlichkeit hat mit der Vorstellung eines naturphilosophisch-architektonischen Denkens über Kultus und Rhythmus.

der (phallogozentrischen, reproduktionslogischen, männlichen) Tradition der Metaphysik gewesen ist (Irigaray 1992, 1999).<sup>12</sup>

Wörter des Bestandes sind also die Worte eines Wortschatzes, der immer auch *rituellen* Umgang mit den Dingen der Welt pflegt. Damit sind diese Worte fähig, die Werte, die sie meinen, umgangssprachlich zu *stülpen* – von innen nach außen oder von außen nach innen zu kehren. Es geht bei den Stülplungen nicht darum, die Werte in ihr Gegenteil zu verkehren. Es geht um ein Einfalten, Platzmachen und Aufnehmen, ein vergessendes und verkörperndes Verinnerlichen.

Hier zeigt sich auch, warum diese Bestimmung als sonderbares Spiel einer (mindestens) doppelten Negation so wichtig ist: Ritueller Umgang mit diesen Worten meint, dass es sich um einen Wortschatz handeln müsste, der stets so gesprochen wird, dass er seinem eigenen Bedeutungsreichtum *entgegensteuert* – um die Werte aktiv zu erhalten, mit denen diese Worte einen Umgang pflegen. Sonst verschwindet die Distanz, das Städtische kollabiert im Urbanen, die Infrastrukturen schaffen eine Realzeit und eine Unmittelbarkeit, in der alles *nackt* erscheint. Alles Differentia aber muss in solcher Unmittelbarkeit als Aggressor erscheinen, als gewaltsam aufdringlich, als Ärgernis oder Feind. So wären Worte des Bestandes denn Worte, die sich ständig kümmern müssen, dass sie *keine* Bedeutung transportieren. Es sind Worte, die einer abysmalen Haltung in der Philosophie verpflichtet sind. Darin besteht im Kern die Verbindung zum Existenzialismus – insbesondere jenem von Albert Camus oder Samuel Beckett. Ohne Affirmation des Bodenlosen, des Absurden, des Abgründigen aber dennoch Rationalen (als *Geistreiches*) kann auch dieser Wortschatz die Wertigkeit, mit der er Umgang pflegt, nicht erhalten.

Mit Wörtern des Bestandes sind demnach jegliche Worte gemeint, die in einem äußerlichen, einem mittelbaren Verhältnis zu ihrer Bedeutung stehen. Die Bedeutung ist diesen Worten nicht intrinsisch, sie wohnt dem Umgang mit den Worten inne und das heißt, sie variiert je nach Komposition, je nach Satz und *Satzung*, in der ein Wort zu seiner *Gesellschaft* von anderen Worten findet. Der Raum dieses Wortschatzes ist ein Umgebungsraum, der sich als Topik von Ambienzen, von Umgebungsverhältnissen, erstreckt.

Was man Existenz nennt – das *da*, wo bekanntlich das Werden auf das Sein wirkt, das Sensible auf das Intelligible oder auch das Trugbild auf das (Ab-)Bild –, wäre dann nicht Ort einer performativ gelebten Weltkultur, sondern eher so etwas wie ein Haus der stillen Beredtheit. Es findet ein anonymer

12 Rosi Braidotti hat treffend Irigaray's „stofflich-elementare“ Radikalisierung der Zweihheit (Dualismus als Figur) bezüglich des ethisch-politischen Potenzials dieser Geste kommentiert: Es kann sich so ein politisches Darstellungsspiel ergeben, das sowohl repräsentativ wie performativ, sowohl körperlich wie geistig, sowohl situiert wie universell, sowohl jung und stürmisch wie auch respektvoll gegenüber dem, was einem selbst vorausgeht, sein kann: Es geht Braidotti ebenso wie mir hier um Proportionierungen des einen Pols (das Mütterlich-Despotische) mit dem anderen Pol (das Väterlich-Kontrollierende), zu denen sich feministisches Denken kritisch verhalten will. Braidotti schreibt: „Disloyalty to a multiplicity is almost a contradiction in terms and calls for more imaginative forms of sustainable betrayal [...] being unfaithful to Two emerges as a singularly difficult challenge. The figure of Two seems to be so systematically deterritorialized that it becomes slippery. Luce Irigaray's work – especially in the second phase, which is devoted to reconfiguring radical heterosexuality – is the most creative contribution to a different relationship to Two – the sexually differentiated yet multiple space of difference [...]. Whereas under phallogocentrism, the maternal marks the lack or absence of symbolic recognition, in the 'virtual feminine' proposed by Irigaray, it can be turned into an empowering and affirmative gesture. In this respect, Irigaray's Two accomplishes the magical trick of turning non-ones into One-plus or super-ones capable of fecund multiples. We can therefore relax and be dutiful with regard to a virtual feminine as the stepping-stone to a future, multiple Two, while continuing our struggle against maternal despotism and paternal control.“ (Braidotti, 2012, S. ix–xx, hier zitiert nach Van der Tuin, 2015, S. xvii).

Subjektivierungsprozess statt, der gleichzeitig den Anspruchsbereich einer städtischen Erörterung des Gegenwärtigen etabliert: In der städtischen Wirklichkeit des verweisenden Zeigens und Findens bildet ein jeder eine eigene Beweglichkeit im Vertikalen aus.

Worte des Bestandes artikulieren demnach städtische Sätze in ihrer kategorisch-umgangssprachlichen Wendigkeit: Sie fügen und gliedern Welt als Wirklichkeit; sie fügen Bild und Modell an einen Ort, der ohne Einfälle aus dem Außen, ohne Musenbesuche, gar nicht existieren kann als das, was er *ist* – Ort eines unbestimmten Identifikationsgeschehens, in dem nichts als Ganzes, aber auch nichts nicht als Ganzes *gemeint* ist.

## 7 DIE TIEFE DER GEGENWART IN IHRER ZEITIGENDEN ABSURDITÄT ODER SONDERBARES SPIEL – DIE DOPPELTE GESTE DER NEGATION

Es geht beim Bestand, wenn es wie bei Riegl nicht um Eigenschaftswerte, sondern um Entwicklungswerte gehen soll, um einen aktiven Umgang mit Gepoltem, Konträrem, Kontrastreichem. Als Theorie und Praxis eines Umgangs mit Bestand ist die sogenannte Denkmalpflege also immer verführt, dialektische Synthesen zu affirmieren. Wenn sie das aber tut, dann *macht* sie unweigerlich Geschichte, anstatt aktiv *Zeugenschaft* zu pflegen; die Situation ist kompliziert.

Jean-Francois Lyotard hat bekanntlich darauf beharrt, dass der Zeuge (französisch *le témoin*) notwendigerweise ein Verräter sei (Lyotard, 1992); er wollte vielleicht sogar den Verrat als zivilisatorische Kategorie institutionalisieren.<sup>13</sup> Für ein Individuum als *Person* aber, anders als für ein Individuum als biografisches Individuum oder als national- und rechtsstaatliches Subjekt im Sinn der Aufklärungsphilosophie, gälte es, für solche Zeugenschaft *continens* und *contentum* aktiv in eine *Contenance* zu bringen: So gedacht ist eine Person nicht wie für Lyotard ein *Subjekt* im modernen Sinn, für das Rechte wie Pflichten bereits etabliert wären, und das sich in diesem Sinn, durch die Geste des *Verrats* als einer Art *zivilen Ungehorsams*, in einem *werdenden* Recht wissen könnte (Lyotard, 1988). Eine *Person* steht vielmehr mit einer Art von *Konstitution* in Verbindung, die als jeder rechtlich artikulierten Verfassung vorgängig zu erachten ist. Lyotards Ausführung zum Verrat akzentuiert die Negation als ethisch-politische Geste nur von einer Seite herkommend, im latenten Einklang mit einem als bestehend angenommenen Verfassungsrecht sozusagen; sie kollabiert damit die Geste der Negation, die von der anderen Seite herkommt – von der Seite, wo das Kapital noch unmittelbar, ohne Verfassung waltet.<sup>14</sup> Anders als in Lyotards Sichtweise diesbezüglich ist es an Riegl's Zugang zur Pflege von Denkmälern bemerkenswert, dass er eine ähnliche Differenz wie jene eines *Waltens* gegenüber von *Gewalt* nicht nur in der Natur, sondern auch in der Kultur auszumachen suchte.

Eine Kultur der Zeugenschaft im Umgang mit dem Bestand müsste sich inmitten des sonderbaren Spiels einer doppelten Geste der Negation artikulieren, und das heißt auch, *sich fügen*: Das Identifikationsgeschehen, um

13 Siehe hierzu auch Anm. 12 bzgl. Braidottis Kommentar zu Luce Irigaray.

14 „Kapital“ hier im symbolisch verallgemeinerten Sinn, nicht nur als Geldwert begriffen.

das es damit geht, könnten wir uns als das delikate Taxieren und Austarieren, als das stets nach Förmlichkeit ringende, das suchende und findende Geschehen der *Sonderbarkeit* einer gegenstrebigen Fügung vorstellen, dessen Fassung von jeder *Person*, die dem Spiegelspiel Aufmerksamkeit schenkt und sich ins Geschehen der Zeugenschaft einbringt, immer wieder neu in ihrer Haltung (er-)funden werden muss (Taubes, 1987; Bredekamp, 2019). Denkmäler sind somit Orte der Zusammenkunft des Uneigentlichen im Städtischen. Sie regen zu Begegnungen von *Personen* an, die sind, wer sie sind, weil sie alle nicht *ganz da* sind, wo sie *hingehören*. Sie sind im doppelten Sinn nicht *ganz ganz*, nicht *ganz da*; genau deswegen lassen sich mit Denkmälern nicht nur projektive Konzentrate kristallisieren, sondern auch elementare Konzentrate eines *Ganzseins* und *Daseins* für Haltungen ausbilden, die ihre Förmlichkeit aus einer Art *Spiegel-Schirm-Spiel* gewinnen, in dem man nicht sich selbst oder das analogische Gegenüber erkennt (oder sich in sich selbst oder im Gegenüber verliert), sondern in welchem man sich darin üben kann, sich selbst etwas zu vergessen (Resignation, Respekt, untereinander und zwischen den Generationen) und die politisch-ethischen Gesten der Negation *invers* zu imitieren – indem man nach involvierter Fassung im größeren Ganzen ringt (Bredekamp, 2010).

Wörter des Bestandes sollen also Worte sein, die solche Erörterung leisten können. Es kann bei diesen Worten nie ein Erstes oder ein Letztes geben, denn in der Wirklichkeit, die sie als *Topik* und *Motivik* entfalten, ist jede öffentliche Autorität zwar prinzipiell in Kraft – aber hinsichtlich einer verallgemeinerten Gültigkeit außer Stand gesetzt (deswegen ist hier überhaupt vom Städtischen und nicht etwa vom Staatlichen die Rede). In dieser Wirklichkeit sprechen viele Personen in vielen Stimmen, die in ihrer Rede nie explizieren, ohne zu implizieren; die nie implizieren, ohne zu explizieren. Es geht im Städtischen um eine andere Art von Förmlichkeit und Kategorialität, die *invers* aufgesetzt ist zu jener einer systematischen und analytischen *Ordnung*. Worte des Bestandes ringen damit, adäquate Ansprache (Kategorie) zu finden für das, was sie bezeugen. Sie müssen filtern, destillieren, kristallisieren aus einer Art elementarem *Wetter* – es gibt für sie ein waltendes Geschehen, das durch jede Person als Person hindurchzieht, sodass von jeder Begegnung, welche Zeugenschaft kultiviert, eine Art *Duftstoff* zurückbleibt: Markierungen von entäußerten Gefühlen, gleichsam Hinterlassenschaften, implizite Landschaften der klimatischen Bedingungen, konzentrierte Feurigkeiten und Wässrigkeiten in Luft und Erde. Orte des Bestandes sind Orte eines Geschehens, wo sich die Elemente als *Form* stets gemischt zeigen und wo sich verschiedene Dynamiken entfalten und klimatisch durchdringen.

Akte einer solchen spekulativen Platzierung bilden eine Art Örtlichkeit, die sich erst in der *Formalität* einer Kategorie manifestiert, in der sich solche *Akte des gegenstrebigen Fügens* adäquat (mit Angemessenheit) ansprechen lassen. *Adäquat* ist also im architektonischen Sinn gemeint: kategorisch, aber noch bevor solche Orte auch räumlich oder zeitlich lokalisierbar werden.<sup>15</sup> Ich schlage also vor, den *Kultus* in diesem Sinn als Kategorie, die Existenz ansprechen kann, zu verstehen zu beginnen: Kultus verkörpert Rituale, und

15 In der Architektur kennt man für solch entwerferisches Denken-im-Vorweg das Register der Dispositionen: scharfe, aber dennoch nur tentative und immer stofflich gedachte Schnitte, die objektiviert als Risse gelten: Ichnografie, Orthografie, Scanografie. Aber Register sind nützlich beim Sortieren und beim Ordnen, aber es sind keine Kategorien. Mit Klassifikationen denkt man keine Ordnung, man implementiert eine.

Rituale ermöglichen ein Bewohnen, eine Einhausung in der Zeit (Byung-Chul Han, 2019). Im Kultus als Kategorie von Existenz wird universelles Sprechen in universellem Sprechen eingefaltet; solche Artikulationstaschen oder -falten gliedern, so versuche ich mir vorzustellen, diese existenzielle Domäne einer auszumachenden Identifikation als weltenbildnerisch-klimatisch-mimetische Praxis, die immer ein *nicht ganz*, aber auch ein *nicht nicht* impliziert.

## LITERATUR- UNS QUELLENVERZEICHNIS

- Agamben, G. (1993). *Stanzen. Wort und Phantasma in der abendländischen Kultur* (Übers. v. E. Zwischenbrugger). Diaphanes.
- Blumenberg, H. (1997). *Paradigmen zu einer Metaphorologie*. Suhrkamp.
- Bredekamp, H. (2010). *Theorie des Bildakts. Frankfurter Adorno-Vorlesungen 2007*. Suhrkamp Verlag.
- Bredekamp, H. (2019, 21./22. November). *Warum ist Carl Schmitt für seine eigenen Feinde attraktiv?* [Vortrag]. Von gegenstrebigen Fügungen, Jacob Taubes und linke Leser Carl Schmitt's. Tagung des Einstein Forum Berlin. <https://youtu.be/hdq56zTgjC8?si=r78c3GleOEP6L1aD>
- Bühlmann, V. (2023). Methods, and the comma: Mathematics of human knowledge. In J. Brouwer & S. van Tuinen (Hrsg.), *Technological Accidents, Accidental Technologies* (S. 82–117). V2 Press.
- Bühlmann, V., Colman, F., & Van der Tuin, I. (2017). New materialisms, novel mentalities, quantum literacy. *Minnesota Review*, 88, 47–58.
- Bühlmann, V., Colman, F., & Van der Tuin, I. (2023). Introduction: New materialisms: Quantum ideation across dissonance. In F. Colman & I. van der Tuin (Hrsg.), *Methods and genealogies of new materialisms* (S. 1–26). Edinburgh University Press.
- Byung-Chul, H. (2019). *Vom Verschwinden der Rituale: Eine Topologie der Gegenwart*. Ullstein Verlag.
- Farinelli, F. (2021). *The blinding of polyphemus: Geography and the models of the world* (Übers. v. C. Chalmers). Seagull.
- Heidegger, M. (1977). Die Zeit des Weltbildes. In *Gesamtausgabe: Bd. 5. Holzwege* (S. 87–88). Klostermann. (Originaltext aus 1938).
- Hénaff, M. (2008). *La ville qui vient*. Éditions de L'Herne.
- Hénaff, M. (2019a). *Die Stadt im Werden* (Übers. v. E. Moldenhauer). Adocs.
- Hénaff, M. (2019b). *The philosophers' gift: Reexamining reciprocity* (Übers. v. J.-L. Morhange). Fordham University Press.
- Irigaray, L. (1992). *J'aime à toi: Esquisse d'une félicité dans l'histoire*. Édition Grasset.
- Irigaray, L. (1999). *The forgetting of air in Martin Heidegger* (Übers. v. M. B. Mader). University of Texas Press.
- Lyotard, J.-F. (1988). *The different: Phrases in dispute* (Übers. v. G. Van Den Abbeele). University of Minnesota Press.
- Lyotard, J.-F. (1992). The witness as traitor. In *The inhuman* (Übers. v. G. Bennington & R. Bowlby) (S. 191–204, Zitat 204). Stanford University Press.
- Neumeyer, F. (2002). *Quellentexte zur Architekturtheorie*. Prestel.
- Pinder, W. (1928). *Das Problem der Generation in der Kunstgeschichte Europas*. Verlag E. A. Seemann.
- Popper, K. (1998). *The world of Parmenides: Essays on the presocratic enlightenment*. Routledge.
- Scheurmann, I. (2024). *Fragiles Erbe: Schutz und Erhaltung im Anthropozän*. Böhlau Verlag.
- Serres, M. (2008). *Le mal propre, polluer pour s'approprier?* Le Pommier.

- Serres, M. (2019a). *Branches, A philosophy of time, event and advent* (Übers. v. R. Burks). Bloomsbury.
- Serres, M. (2019b). *Relire le relié*. Le Pommier.
- Taubes, J. (1987). *Ad Carl Schmitt: Gegenstrebige Fügung*. Merve.
- Taubes, J. (1996). *Vom Kult zur Kultur: Bausteine zu einer Kritik der historischen Vernunft. Gesammelte Aufsätze zur Religions- und Geistesgeschichte*. Wilhelm Fink Verlag.
- Van der Tuin, I. (2015). *Generational feminism: New materialist introduction to a generative approach*. Lexington Books.

Bei der Verfassung des Beitrags wurde KI eingesetzt. Das Tool DeepL wurde im Jänner 2025 als Konsultationswerkzeug bei der Übersetzung von Originalzitaten verwendet. Die inhaltliche Verantwortung liegt bei der Autorin.



# BILDER DES BESTANDES

Zara Pfeifer

Der Bildbeitrag versammelt fotografische Auseinandersetzungen mit der Transformation des Bestandes und verknüpft Fragen von Architektur und Raumplanung. Im Rahmen der Lehrveranstaltung *On Site – Architektur und Fotografie* untersuchen Studierende Orte im Kontext von Umbrüchen und deren Transformation. Der Fokus liegt dabei auf dem Vor-Ort-Sein und der Kamera als Werkzeug, um Stimmungen eines Ortes zu dokumentieren und eine visuelle Geschichte zu erzählen. Was berichten diese Orte? Welche Transformationen haben sie durchlebt und welche Spuren hinterlassen sie – architektonisch, räumlich, sozial?

Die Transformation des Bestandes bezieht sich hier insbesondere auf den Wandel in der Wahrnehmung und Bedeutung eines Ortes – oder auch auf einen persönlichen Umbruch, auf neue Lebenssituationen. Die Nutzung und der Alltag der Bewohner\_innen entwickeln die ursprünglichen Entwürfe eines Ortes weiter oder hinterfragen sie. Regelmäßige Besuche und Gespräche mit den Menschen vor Ort ermöglichen eine tiefere Verbindung zu den Geschichten und der Entwicklung des Ortes.

Fotografie wird so zum subjektiven Medium, das Veränderungen dokumentiert und neue Perspektiven auf Architektur eröffnet. Die Ergebnisse werden kontinuierlich reflektiert und weiterentwickelt. Eine gemeinsam konzipierte Ausstellung bildet das Resultat der Lehrveranstaltung. Die auf den nächsten Seiten abgebildeten Bildreihen sind Studierendenprojekte, die im Wintersemester 2023/24 und im Wintersemester 2024/25 entstanden sind.

## 1 ES HAT ZWAR KEIN DACH

Dem Zwang einer Transformation unterworfen, versucht eine Baustelle nahe der Wiener Staatsoper, sich in die Umgebung einzufügen. Während im Inneren notwendige Bauarbeiten stattfinden, schafft der Pavillon unerwartete architektonische Spannungsmomente.

Projekt: Elena Perez y Schneider



ABBILDUNG 1 Es hat zwar kein Dach  
(Fotoreihe: Elena Perez y Schneider, CC BY-SA)



ABBILDUNG 2 Es hat zwar kein Dach  
(Fotoreihe: Elena Perez y Schneider, CC BY-SA)



ABBILDUNG 3 Es hat zwar kein Dach  
(Fotoreihe: Elena Perez y Schneider, CC BY-SA)

## 2 IST DA JEMAND?

Die alte Wirtschaftsuniversität Wien: groß, spiegelnd, überheblich. Hinter leeren Gängen und staubigen Ecken verbirgt sich im Inneren (noch) ein Mikrokosmos aus Ateliers, Büros, einem Café und einem Papageienschutzzentrum.

Projekt: Madita Laura Kummeringer



ABBILDUNG 4  
Ist da jemand?  
(Fotoreihe: Madita Laura  
Kummeringer, CC BY-SA)

Zara Pfeifer

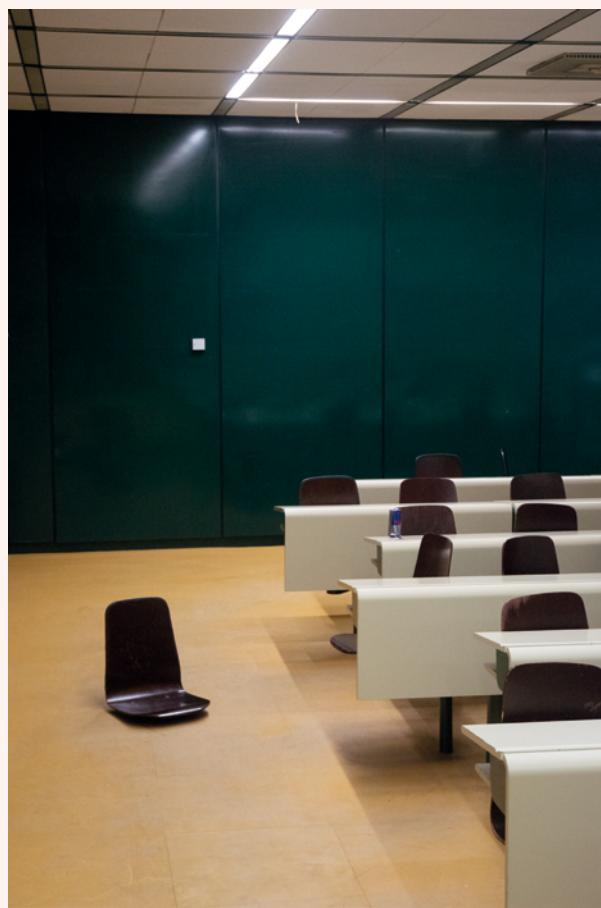


ABBILDUNG 5 Ist da jemand?  
(Fotoreihe: Madita Laura Kummeringer, CC BY-SA)



ABBILDUNG 6      Ist da jemand?  
(Fotoreihe: Madita Laura Kummeringer, CC BY-SA)

### 3 SCHÖPFWERK AM NEBELMEER

Das Alte Schöpfwerk, einst ein Ort der natürlichen Eisgewinnung, ist heute eine Siedlung am Rande Meidlings. Hier verblasst die Stadt. Nachts spärlich von Straßenlaternen beleuchtet, eröffnet sich den Heimkehrer\_innen eine stille, grünblaue Kulisse inmitten dichten Nebels.

Projekt: Thomas Rasmus



ABBILDUNG 7 Schöpfwerk am Nebelmeer  
(Fotoreihe: Thomas Rasmus, CC BY-SA)



ABBILDUNG 8 Schöpfwerk am Nebelmeer  
(Fotoreihe: Thomas Rasmus, CC BY-SA)



ABBILDUNG 9 Schöpfwerk am Nebelmeer  
(Fotoreihe: Thomas Rasmus, CC BY-SA)

#### 4 WASSER MARSCH – FLEISSENDE GRENZEN

Ein Installateur nimmt private Räume kurzzeitig ein und bewegt sich darin selbstverständlich mit routinierter Präsenz. Während die räumliche Distanz zur Privatsphäre schwindet, bleibt die zwischenmenschliche Distanz gewahrt.

Projekt: Franziska Räder



ABBILDUNG 10 wasser marsch – fliessende grenzen  
(Fotoreihe: Franziska Räder, CC BY-SA)



ABBILDUNG 11 wasser marsch – fliessende grenzen  
(Fotoreihe: Franziska Räder, CC BY-SA)



ABBILDUNG 12        wasser marsch – fliessende grenzen  
(Fotoreihe: Franziska Räder, CC BY-SA)

## 5 ANACHRONISM

Umgeben von Neubauten vereint die Trabrennbahn in der Krieau die Widersprüche einer Stadt wie Wien. Wenige Jockeys und Zuschauer\_innen halten an einer verblassenden Tradition fest, während die Stadt wächst und ihr Erbe hinterfragen muss. Ein Sinnbild urbaner Identitätskrisen.

Projekt: Julia Bertermann



ABBILDUNG 13 Anachronism  
(Fotoreihe: Julia Bertermann, CC BY-SA)



ABBILDUNG 14 Anachronism  
(Fotoreihe: Julia Bertermann, CC BY-SA)



ABBILDUNG 15 Anachronism  
(Fotoreihe: Julia Bertermann, CC BY-SA)

## 6 DAS ENDE ZWEIER WOHN-LEBEN

Der Schlafzimmerschrank atmet wieder, während das Leben vergeht und der Wohnraum bleibt. Er altert nicht mit seinen Bewohner\_innen, wird nicht einfühlsamer, doch bleibt vertraut. Wenn ein Leben endet, bleibt er zurück – unbewegt, verlassen. Und irgendwann kümmert sich jemand.

Projekt: Marie Lang



ABBILDUNG 16  
Das Ende zweier Wohn-  
Leben (Fotoreihe: Marie Lang,  
CC BY-SA)



ABBILDUNG 17 Das Ende zweier Wohn-Leben  
(Fotoreihe: Marie Lang, CC BY-SA)



ABBILDUNG 18  
Das Ende zweier Wohn-Leben  
(Fotoreihe: Marie Lang,  
CC BY-SA)

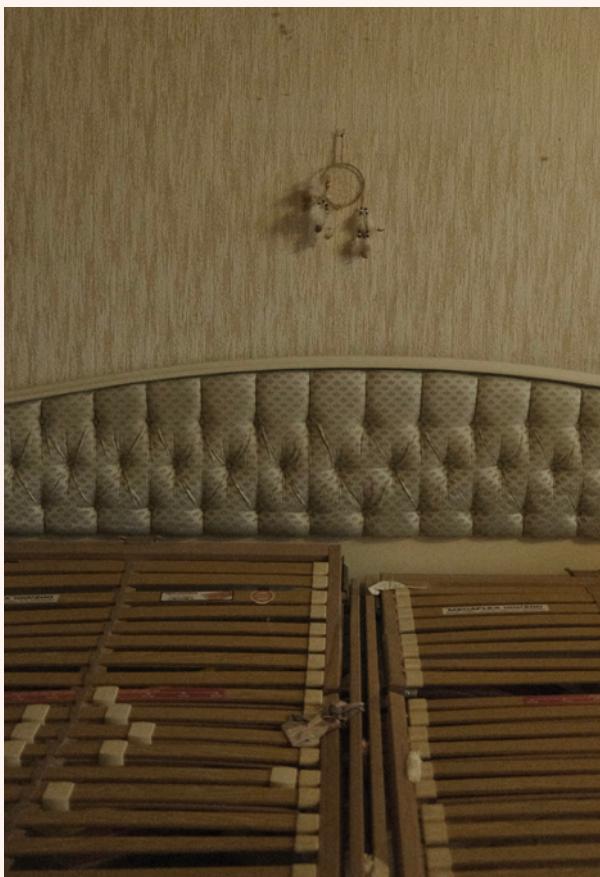


ABBILDUNG 19            Das Ende zweier Wohn-Leben  
(Fotoreihe: Marie Lang, CC BY-SA)



# BESTAND ALS LEHRSCHWERPUNKT

Lisa-Marie Kramer, Madlyn Miessgang

Dieser Beitrag lädt dazu ein, die Transformation des Bestandes nicht nur als inhaltlichen Fokus, sondern als didaktische Haltung zu begreifen, die insbesondere innerhalb der Ausbildung der zukünftigen Forscher\_innen und Planer\_innen im Bereich Architektur und Raumplanung von großer Bedeutung ist. Aus diesem Grund wurde im Studienjahr 2023/24 die *Transformation des Bestandes*<sup>1</sup> in das Zentrum der Lehre an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien gestellt. Dieser Beitrag geht der Frage nach, welche zentralen Erkenntnisse aus der Setzung des Themenschwerpunktes hervorgegangen sind und welche didaktischen sowie inhaltlichen Ausrichtungen die teils neu entwickelten Lehrformate geprägt haben. Dabei wird aufgezeigt, wie Lehre, Forschung und gesellschaftliche Praxis kontinuierlich miteinander verschränkt gedacht werden und sich dadurch neue Wege für eine zukunftsorientierte Planungs- und Entwurfskultur im Bestand eröffnen.

<sup>1</sup> Die *Transformation des Bestandes* war gemeinsames Schwerpunktthema an der Fakultät für Architektur und Raumplanung im Wintersemester 2023/24 sowie im Sommersemester 2024 und wurde am future.lab von Madlyn Miessgang koordiniert. Nähere Informationen dazu sind unter folgendem Link abrufbar: <https://futurelab.tuwien.ac.at/plattform/news/schwerpunkt-transformation-des-bestands>

## 1 EIN RÜCKBLICK

Ausgehend von der fakultätsweiten Diskussionsveranstaltung mit dem Titel *Reden wir über den Bestand*<sup>2</sup> wurde gegen Ende des Sommersemesters 2023 erstmals ein Jahresthema von Dekan Rudolf Scheuvens vorgeschlagen. Vor dem Hintergrund sich zuspitzender multipler sozialökologischer Krisen und der daraus resultierenden Notwendigkeit eines grundlegenden Paradigmenwechsels in allen raumprägenden Disziplinen sollte eine fakultätsweite thematische Fokussierung auf die Transformation des Bestandes einen entsprechenden reflexiven Rahmen schaffen. Dieser sollte zum Austausch anregen, bestehende Lehrformate infrage stellen und zur Entwicklung neuer Formate innerhalb und außerhalb der Fakultätsstrukturen einladen.

Ausgangspunkt der Erhebung des Geschehens an der Fakultät war die Einladung des future.lab<sup>3</sup> an alle Lehrenden der Architektur und Raumplanung, ihre Lehrinhalte und -formate am Schwerpunktthema *Transformation des Bestandes* auszurichten bzw. entsprechend anzupassen – und diese Aktivitäten schließlich rückzumelden. Die daraus entstandene Sammlung bildete die Grundlage einer Datenauswertung, die sowohl die behandelten Themen als auch die Formen der Zusammenarbeit – unter den Lehrenden ebenso wie mit den Studierenden – aufzeigte. Die Auswertung liefert einen Überblick darüber, in welchem Ausmaß das Thema an der Fakultät aufgegriffen wurde, wo fakultätsinterne und externe inter- bzw. transdisziplinäre Kooperationen entstanden, wo der räumliche Fokus lag, wenn Fragen der Bestandstransformation zur Diskussion standen, und schließlich, auf welchen Maßstabsebenen sowie entlang welcher Schwerpunkte Strategien und Lösungsansätze diskutiert wurden.

Die Datenerhebung<sup>4</sup> allein zeigte jedoch nicht, wie konkret gelehrt wurde, sondern ließ lediglich allgemeine Rückschlüsse zu. Um die Erkenntnislage zu vertiefen, wurden daher zusätzlich mehrere leitfadengestützte Gespräche mit Lehrenden, Forschenden und Studierenden der Fakultät geführt. Diese fanden einerseits im Rahmen der zweiten Diskussionsveranstaltung *Reden wir über den Bestand 2.0* statt, andererseits in Form von Gesprächen für den ZUKUNFT STADT-Podcast sowie durch Beiträge für das *future.lab-Magazin #20*.

2 Im Rahmen der von Gunnar Grandel organisierten Veranstaltung diskutierten Vertreter\_innen der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien in drei thematischen Blöcken: *Transformation – Umbau – Erhalt – Prozesse – Instrumente – Methoden und Pläne – Planung – Entwurf*. Die jeweiligen Schwerpunkte wurden von mehreren Angehörigen der Fakultät eingeführt und gemeinsam mit weiteren Expert\_innen aus anderen Disziplinen vertieft diskutiert. Ziel der Veranstaltung war es, Leitfragen zu formulieren, die in den darauffolgenden Semestern (Wintersemester 2023/24 und Sommersemester 2024) in die inhaltliche Ausrichtung der Lehrveranstaltungen und Lehrformate der gesamten Fakultät einfließen sollten. Informationen dazu: <https://futurelab.tuwien.ac.at/plattform/news/reden-wir-ueber-den-bestand>

3 Das future.lab ist eine Plattform für inter- und transdisziplinäre Forschung und Lehre an der Fakultät für Architektur und Raumplanung. Ziel ist es, Gelegenheiten zu schaffen und Vorhaben zu fördern, die Forschung, Lehre und Praxis in einen offenen und produktiven Dialog bringen und dadurch das Profil der Fakultät hinsichtlich gesellschaftlicher Zukunftsthemen stärken (future.lab, o. D.).

4 Die Datengrundlage bilden die Rückmeldungen der einzelnen Forschungsbereiche nach jeweils zwei Aufrufen pro Semester (WiSe 2023/24 und SoSe 2024) sowie einer ergänzenden Nachforderung per E-Mail im Sommer 2024. Für die Erhebung der Daten wurden einerseits die im TISS veröffentlichten Beschreibungstexte zum Inhalt der Lehrveranstaltung und andererseits die im Rahmen der ersten beiden Aufrufe an das future.lab übermittelten Einreichungen herangezogen.

## 2 29 FORSCHUNGSBEREICHE – ÜBER 230 LEHRVERANSTALTUNGEN

Dem Aufruf zur Einreichung aller Lehrveranstaltungen, die – nach Einschätzung der Lehrenden – in thematischem Zusammenhang mit dem fakultätsweiten Schwerpunktthema angeboten wurden, folgten über 230 Rücksendungen. Diese Zahl entspricht etwa 30 Prozent des gesamten Lehrangebotes der Fakultät für Architektur und Raumplanung innerhalb der beiden untersuchten Semester (siehe Abbildung 1). Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass eine nicht unerhebliche Anzahl relevanter Lehrveranstaltungen im Rahmen der Erhebung nicht rückgemeldet wurde und daher in der Auswertung unberücksichtigt blieb. Zu beachten ist außerdem, dass im Kontext der Sammlung der rückgemeldeten Lehrveranstaltungen kein kuratierendes oder kriteriengeleitetes Auswahlverfahren stattfand. Das verdeutlicht den Grundkonflikt der mangelnden Abgrenzbarkeit der Begriffe *Bestand* und *Transformation*, betont aber – anhand der Diversität der eingereichten Lehrveranstaltungen – die breiten Interpretationsmöglichkeiten dieser Schwerpunktsetzung.

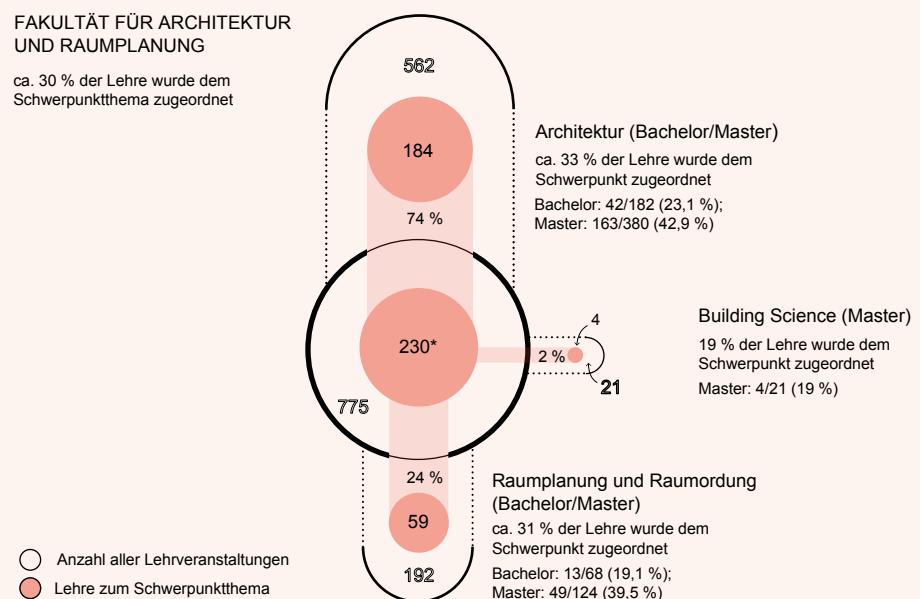


ABBILDUNG 1 Aufteilung der eingereichten Lehrveranstaltungen nach Studienrichtung im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Lehrveranstaltungen im Wintersemester 2023/24 und Sommersemester 2024 (Grafik: Lisa-Marie Kramer, Madlyn Miessgang/future.lab, CC BY-SA)

Thematisch lag der Fokus der Lehrveranstaltungen vor allem auf der Vielfalt von Nutzungstransformationen – insbesondere Zwischen-, Um- und Nachnutzungen – sowie auf baulich-räumlichen Transformationen des Bestandes (siehe Abbildung 2). Weitere Schwerpunkte lagen auf Fragen der Klimaanpassung, den Möglichkeiten der Ressourcenschonung sowie dem Umgang mit Leerstand. Als weiteres zentrales Anliegen erwies sich zudem die Suche

nach Strategien zur Bewusstseinsbildung und Vermittlung, die die Einbindung universitärer Praxis in reale gesellschaftspolitische Aushandlungsprozesse betonen und deren Mitgestaltung als notwendig hervorheben. Diese Zielsetzung zeigt sich unter anderem in der didaktischen Neuorientierung der Lehrveranstaltungen durch partizipative Ansätze und 1:1-Projekte. Betrachtet man die Maßstabsebenen, welche die unterschiedlichen Fragestellungen der Lehrveranstaltungen adressierten, so liegt ein Schwerpunkt deutlich auf der Ebene des Gebäude- und Quartiermaßstabs. Letzterer umfasst hierbei ein breites Spektrum – vom Häuserensemble über den öffentlichen Raum bis hin zur städtischen Quartiersebene. Auffällig dabei ist, dass zahlreiche Projekte nicht nur einer, sondern mindestens zwei Maßstabsebenen zugeordnet werden können. Dies legt nahe, dass eine Auseinandersetzung mit einem Bestandsobjekt immer auch dessen Einbettung in einen übergeordneten räumlichen Kontext berücksichtigen muss. Etwa 60 Prozent der Lehrveranstaltungen legten ihren geografischen Fokus auf räumliche Kontexte innerhalb Österreichs (siehe Abbildung 3), wobei Herausforderungen im urbanen Raum deutlich häufiger thematisiert wurden als solche im ruralen Raum oder regionalen Kontext.



ABBILDUNG 2 Die Themenschwerpunkte leiten sich durch eine Codierung und Kategorisierung der Beschreibungstexte von den Lehrveranstaltungen im Anmeldesystem der TU Wien ab. (Grafik: Lisa-Marie Kramer/future.lab, CC BY-SA)

Die Auswertung der über 230 eingereichten Lehrveranstaltungen verdeutlicht eindrücklich sowohl die thematische Breite, aber auch die begriffliche Unschärfe im Umgang mit dem Schwerpunktthema. Während sich einerseits Potenziale für die interdisziplinäre Lehre eröffnen, weist dies andererseits auf die Notwendigkeit einer fakultätsweiten kuratierten Begriffserklärung hin. Das führt zu Fragen nach der thematischen und geografischen Verortung der in der Lehre diskutierten Aufgabenstellungen, die sich bislang vor allem auf urbane Räume und deren baulich-räumliche und nutzungsspezifische Transformationen konzentrieren.

Ein Hinweis auf das wachsende Selbstverständnis der Fakultät als gesellschaftliche Mitgestalterin ist das zunehmende Lehrangebot mit Fokus auf partizipative, projektbasierte Formate, reale Aushandlungsprozesse und 1:1-Erfahrungen. Wie können diese Erfahrungen in der Breite nutzbar gemacht werden und welche Unterstützungsstrukturen braucht es, um diese Ansätze langfristig in der Lehre zu verankern? Zentrale Themen zur weiteren Profilbildung der Fakultät sind daher: Inwiefern kann oder sollte die Vielfalt systematisiert und sichtbar gemacht werden? Wie kann der gesellschaftspolitische Anspruch gestärkt und ein verbindlicher Rahmen für die Lehre im Kontext der Bestandstransformation geschaffen werden?

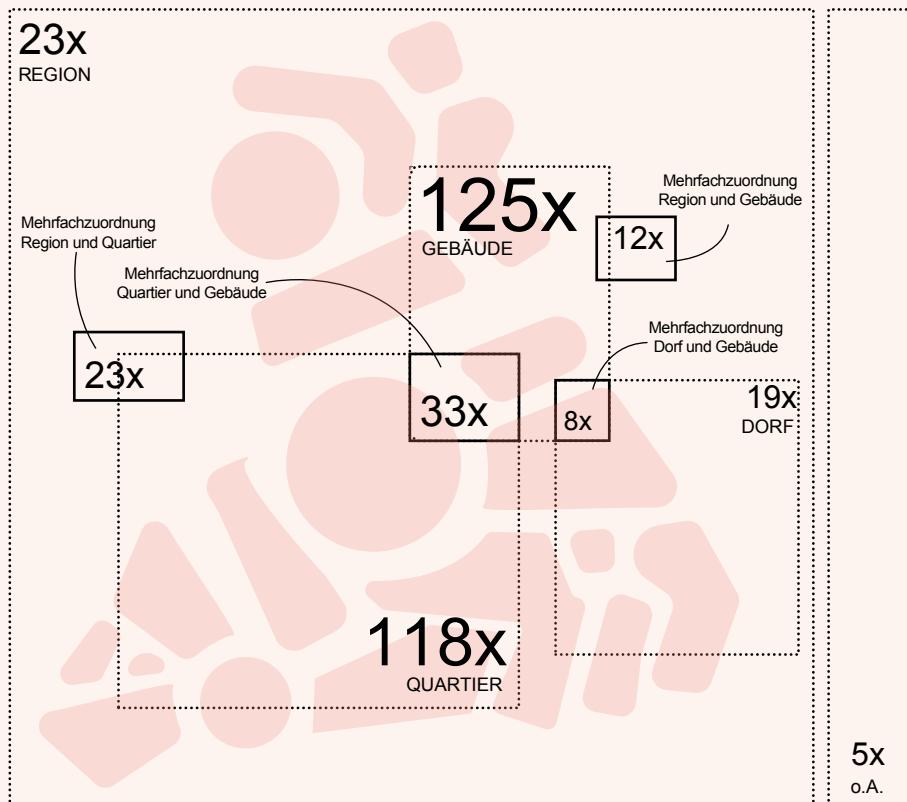


ABBILDUNG 3 Maßstabsebenen & räumliche Verortung. Diese Grafik zeigt die verschiedenen Maßstabsebenen, auf denen im Rahmen des Schwerpunktthemas zur Transformation des Bestandes in den zurückgemeldeten Lehrveranstaltungen gearbeitet wurde. Durch die in Teilen gleichzeitige Bearbeitung mehrerer Ebenen kommt es in der Darstellung zu Mehrfachnennungen. (Grafik: Lisa-Marie Kramer/future.lab, CC BY-SA)

### 3 ENDE ODER ANFANG?

Welche Bedeutung diese Erkenntnisse für die weitere Auseinandersetzung mit der Transformation des Bestandes innerhalb der Fakultät haben, war schließlich Gegenstand der Reflexion in der Diskussionsveranstaltung

*Reden wir über den Bestand 2.0*<sup>5</sup>. Hier wurde ersichtlich, dass die Setzung des Schwerpunktthemas einen bemerkbaren Impuls für die Lehre darstellte. Heike Oevermann, Professorin für Denkmalpflege und Bauen im Bestand, betonte vor diesem Hintergrund, dass die Schwerpunktsetzung dazu geführt habe, „dass wir miteinander ins Gespräch gekommen sind, immer wieder in der Lehre, in der Forschung, aber eben auch in diversen Sonderveranstaltungen. Und das ist erst einmal ein ganz starkes Potenzial, das viele von uns entdeckt haben.“ Gleichzeitig wirft dieser Austausch die Frage nach einer geeigneten inhaltlichen Rahmensetzung auf, die der thematischen Vielfalt und Breite der Auseinandersetzung gerecht wird. Damit verbunden ist einerseits die Notwendigkeit, die Suche nach entsprechenden Lehrformaten fortzusetzen, und andererseits der Anspruch, die Forschung innerhalb dieses Schwerpunktes an der Fakultät zu intensivieren. Für diesen Weg bestand ein grundlegendes Einvernehmen darüber, dass es in Lehre und Forschung weiterhin gelingen muss, starre Strukturen durch agile, vernetzende und praxisnahe Lehransätze zu ersetzen. Lorenzo De Chiffre (Forschungsbereich Hochbau und Entwerfen) sieht als zentralen Baustein dafür die Konfrontation mit der gebauten Realität und der Perspektive einer Vielzahl von außeruniversitären Akteur\_innen: „Transdisziplinarität bedeutet, Wissen von außerhalb der Universität einzubringen. Wir müssen mehr nach draußen gehen und reale Projekte bearbeiten.“ (Kramer & Miessgang, 2025a, S. 23)

#### 4 GEMEINSAM AN REALEN BEISPIELEN ARBEITEN

Neben den allgemeinen Erkenntnissen über den Status quo und der grundsätzlichen Haltung gegenüber der Bestandstransformation an der Fakultät sollte schließlich eine leitfadengestützte Gesprächsreihe mit diversen Vertreter\_innen der Fakultät die unterschiedlichen disziplinären Zugänge und Haltungen besser greifbar machen. Die im Rahmen des ZUKUNFT STADT-Podcasts geführten Gespräche, die in zusammengefasster Form im *future.lab Magazin #20* veröffentlicht wurden, zeigen die Vielfalt der disziplinären Schwerpunktsetzungen innerhalb der Auseinandersetzung mit dem Bestand, zeigen dabei aber auch wiederkehrende Ähnlichkeiten in den Arbeitsweisen. Zwar verweisen alle Gesprächspartner\_innen auf strukturelle Herausforderungen, die die Universitätslandschaft in Österreich nicht erst seit dieser Auseinandersetzung eint – etwa Ressourcen- und Raummangel oder starre Strukturen seit der Bologna-Umstellung. Dennoch scheint trotz dieser Hindernisse der Wille groß, sich aktiv für einen Wandel und eine gemeinsame Wertehaltung einzusetzen. Lehre wird dabei nicht als isoliertes Konstrukt verstanden, sondern als inter-, multi- und transdisziplinärer Prozess, der in Wechselwirkung mit Praxis, Verwaltung und Forschung steht und sich durch einen kontinuierlichen Austausch weiterentwickelt. Dieser Zugang soll nicht nur die Qualität in

5 Am 27.11.2024 fand eine fakultätsweite Diskussionsveranstaltung zur Reflexion des Schwerpunkts *Transformation des Bestandes* statt. Dabei wurde in zwei Arbeitsgruppen und einer abschließenden Diskussionsrunde über die Ausrichtung von Forschung und Lehre diskutiert. In der Arbeitsgruppe 1 wurde das Thema *Didaktik, neue Kompetenzen und Interdisziplinarität* behandelt. Arbeitsgruppe 2 widmete sich dem Thema *Verhältnis von Forschung und Lehre*. In einer abschließenden Diskussionsrunde wurden die Ergebnisse erörtert.

der Lehre steigern, sondern weit über die Universität hinaus Pionierprojekte in der Praxis ermöglichen.

In fast allen geführten Gesprächen stand die Arbeit an realen Projekten mit einer Vielfalt von Akteur\_innen im Mittelpunkt, da die inhärente Komplexität dieser Fragestellungen nicht allein im Hörsaal begriffen werden kann (De Chiffre in Miessgang, 2024). Der in der Architekturausbildung oft angewendete fiktive Entwurf weicht zunehmend kontextbezogenen Fragestellungen im Bestand sowie der Erarbeitung konkreter räumlicher Konzepte für reale Kontexte. 1:1-Projekte sind keine Seltenheit mehr. Mithilfe dieser Projekte lernen die Studierenden bereits im Studium alle Stufen eines Planungsprozesses kennen: vom Konzept bzw. vom Entwurf über die Arbeit mit den Bewohner\_innen und Akteur\_innen, die Planung und alle damit verbundenen rechtlichen Ebenen bis hin zur tatsächlichen Umsetzung (Fattinger in Kramer & Miessgang, 2025e). Zu beachten ist dabei, dass diese Projekte vor allem die Rolle von Pionierprojekten einnehmen sollten und keinesfalls in Konkurrenz zur Arbeit von Planungsbüros stehen dürfen (Ahn in Kramer & Miessgang, 2025c; Suitner in Hohenkamp, 2025). In diesem Zusammenhang wird der Universität auch eine Vorreiterrolle zugeschrieben, welche sie sich zunehmend ins Bewusstsein rufen muss. Sie ist gefordert, Dinge auszuprobieren und neue Wege aufzuzeigen (Kadic & Huber in Kramer & Miessgang, 2025b).

Eine weitere Erkenntnis aus den Gesprächen besteht darin, dass es für eine sozial gerechte Ausrichtung der Raumgestaltung im und mit dem Bestand einer erhöhten Sensibilität bedarf, für wen und mit wem geplant wird. Bewohner\_innen und Nutzer\_innen sind dabei Expert\_innen für ihren eigenen Lebensraum (Fattinger in Kramer & Miessgang, 2025e; Stuefer in Kramer & Miessgang, 2025d). Das erfordert eine Art *Unlearning*, nicht im Sinne von Vergessen, sondern von Hinterfragen gewohnter Muster (Krejs in Kramer & Miessgang, 2025b), da für die akuten und langfristigen Herausforderungen in Architektur und Raumplanung im Kontext der Bestandstransformation bisherige Wertvorstellungen schlachtrichterweg nicht mehr ausreichen (Staufer in Miessgang, 2024).

## 5 RESÜMEE

Zusammenfassend wird deutlich, dass dieser Weg eines fortlaufenden fakultätsweiten Diskurses eine gemeinsame Haltung voraussetzt. Diese Haltung bildet die Grundlage zur Entwicklung zukunftsweisender Bilder, die in der Lage sind, das Verständnis für eine gemeinsame Verantwortung zu schaffen, sowohl für die Fakultät als Ganzes, als auch für jeden Forschungsbereich innerhalb seines Feldes. Es geht um eine stärkere Präsenz, die es schafft, die Dringlichkeit der Bestandsfrage nachträglich zu schärfen. Zudem ist es offensichtlich, dass es eine Universität braucht, die in diesem Diskurs eine Vorreiterrolle einnimmt. Dafür ist eine kontinuierliche, aktive Reflexion der bestehenden Entwurfs- und Planungskultur und der damit verbundenen Paradigmen und Rollenverständnisse notwendig, wie u. a. auch die Beiträge von De Chiffre (2025) und Suitner (2025) aufzeigen.

Einigkeit herrschte darüber, dass die Auseinandersetzung in der Lehre und Forschung im Rahmen der Schwerpunktsetzung an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien mit dem Ende des Studienjahres 2023/24 nicht das Ende der Auseinandersetzung darstellt. Vielmehr ist es ein Anfang – ein Startpunkt für einen Paradigmenwechsel hin zu einer neuen Normalität.

## LITERATUR- UND QUELLENVERWEIS

- De Chiffre, L. (2025). Entwurfswende Umbau: Architektur als transformative Praxis. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Suitner (Hrsg.), Transformation des Bestandes (S. 11–26). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_2](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_2)
- future.lab TU Wien (o. D.). *Über das future.lab. Future.Lab.* <https://futurelab.tuwien.ac.at/plattform/ueber-das-future.lab>
- Hohenkamp, L. (Host). (2025b). #27 Zwischen Maßstab und Haltung – Entwerfen als zentrale Praxis in der Raumplanung [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung TU Wien. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/27-zwischen-massstab-und-haltung-entwerfen-als-zentrale-praxis-in-der-raumplanung>
- Kramer, L.-M., & Miessgang, M. (2025a). Vom Schwerpunkt zum neuen Normal? Was bleibt nach der Schwerpunktsetzung? *Future.lab Magazin: Transformation in der Lehre*, 20, S. 22–24. <https://futurelab.tuwien.ac.at/magazin/magazin-ausgaben/20-bestand-in-der-lehre-neu-denken>
- Kramer, L.-M., & Miessgang, M. (Host). (2025b). #23 „Die Welt ist gebaut!“\* Entwurfslehre im städtebaulichen Maßstab [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung TU Wien. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/23-die-welt-ist-gebaut!-entwurfslehre-im-staedtebaulichen-massstab>
- Kramer, L.-M., & Miessgang, M. (Host). (2025c). #24 Freiraumgestaltung mit und im Bestand [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung TU Wien. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/24-freiraumgestaltung-mit-und-im-bestand2>
- Kramer, L.-M., & Miessgang, M. (Host). (2025d). #25 Bildungsräume vom Bestand aus denken [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/25-bildungsräume-vom-bestand-aus-denken>
- Kramer, L.-M., & Miessgang, M. (Host). (2025e). # 26 (Un-)Learning Bestandstransformation [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung TU Wien. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/26-un-learning-bestandstransformation>
- Miessgang, M. (Host). (2024). #18 Transformation der Entwurfslehre [Podcast-Episode]. In *ZUKUNFT STADT Podcast*. TU Wien future.lab & Forschungsbereich Örtliche Raumplanung. <https://futurelab.tuwien.ac.at/podcast/podcast-folgen/18-transformation-der-entwurfslehre>
- Suitner, J. (2025). Transformation der Planungskultur. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Suitner (Hrsg.), Transformation des Bestandes (S. 45–58). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_4](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_4)

Bei der Verfassung des Beitrags wurde KI eingesetzt. Das Tool ChatGPT wurde im Mai 2025 für sprachlich-stilistische Anpassungen angewandt. Die inhaltliche Verantwortung liegt bei den Autorinnen.



ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# BAUTECHNISCHE PERSPEKTIVE DER TRANSFORMATION

## Konstruktion und Material; Nachnutzung und Wiederverwendung

Peter Bauer, Alireza Fadai, Marius Valente

Die Tragwerksbeurteilung von Bestandsgebäuden ist normativ geregelt und entsprechend herausfordernd für den Umgang mit Transformationen tragen- der Systeme und Konstruktionen. Die dabei angewendeten Methoden haben meist statistische Grundlagen, die geeignet sind, das Zuverlässigkeitseiveau von Bauteilen zu bestimmen, über die auch wenig oder keine Vorinforma- tion vorliegt. Sie sind mitunter aufwendig, vor allem bei nichtregelmäßigen Strukturen. Die daran anschließende Wiederverwertbarkeit von Bauteilen ist in den letzten Jahren drängend in den Vordergrund gerückt, gilt diese Bau- praxis doch als Beitrag zu einer nachhaltigen Transformation des Bestandes. Der Aufsatz befasst sich daher mit der Fragestellung, wie Bauteile aus trag- werkstechnischer Sicht zur Wiederverwendung klassifiziert werden könnten, gibt eine Übersicht über die dafür schon existierenden Regelwerke und zeigt Wege auf, wie die juristischen Rahmenbedingungen zu bestimmen wären, damit die Nachnutzung bzw. Wiederverwendung von Bauteilen auch den Bauordnungen entspricht. Es ist derzeit rechtlich noch nicht gelöst, wie Bau- produkte wieder in Verkehr gebracht werden können.

Der Beitrag legt den Fokus auf Gebäudeelemente aus konstruktiver Sicht. Er beleuchtet die Frage der Nachnutzung bestehender Bauteile und Bau- materialien aus bautechnischer Perspektive und beantwortet die Frage, was es für die Bauwirtschaft, insbesondere in Bezug auf Zertifizierung und Gewähr- leistung, bedeutet, wenn verstärkt auf eine Kreislaufwirtschaft umgestellt wird.



## 1 EINLEITUNG

Mit dem Europäischen Klimagesetz verpflichtet sich die Europäische Union (EU), bis 2050 klimaneutral zu werden und die ehrgeizigen gesamteuropäischen Ziele zur Reduzierung von Treibhausgasen gemäß dem Pariser Abkommen bis 2050 zu erreichen (Europäisches Parlament, 2023).

Die EU ist derzeit dabei, bestehende Rechtsvorschriften zu überarbeiten und neue Gesetze zu erlassen, die dazu beitragen sollen, die angestrebten Emissionssenkungen zu verwirklichen. Dabei soll ein Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft eingeleitet werden.

Die Kreislaufwirtschaft erfordert Systemänderungen und ist im Bau-sektor ein Schlüsselement für den klimaschonenden Ressourcenverbrauch. Aufgrund der unklaren, vor allem rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen im Bauwesen ist die Transformation des linearen Wirtschaftssystems zur Kreislaufwirtschaft bisher nicht erfolgt. Die vorhandenen Lösungsansätze bleiben singulär und unverknüpft.

Offen ist auch, wie man mit dem Gebäudebestand umgehen soll, der nicht kreislauffähig geplant und gebaut wurde. Einerseits sind technische Fragen zur Dauerhaftigkeit und Bewertung gebrauchter Bauteile und Produkte zu beantworten – hier fehlt es unter anderem auch an kreislauforientierten Geschäftsmodellen – andererseits ist auch hier der rechtliche Rahmen für Bauprodukte in einer Kreislaufwirtschaft zu klären.

In diesem Zusammenhang sind aktuelle Entwicklungen, wie Ansätze in der EU-Taxonomie, im Bau- und Abfallrecht zu berücksichtigen, die derzeit kaum koordiniert sind (BMK, o. D.). Zur Veranschaulichung dieser Situation wird zunächst exemplarisch der österreichische Weg dargestellt und anschließend in Kapitel 3.3 ein Vergleich mit den übrigen DACH-Staaten angestellt.

## 2 BEGRIFFSBESTIMMUNG UND ABGRENZUNG

Die Frage „Was ist eine Transformation im Bestand?“ setzt ein gemeinschaftliches Verständnis der dafür relevanten Begriffe voraus. Die im Anhang aufgelisteten Begriffsbestimmungen stellen einen Auszug aus unterschiedlichen Rechtsdokumenten dar, die sich mit *Transformation* und *Bestand* beschäftigen, und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl einige Definitionen durch EU-Vorgaben weitgehend geregelt sind, zeigen sich in der Praxis dennoch sprachliche Differenzen, die zu unterschiedlichen Auslegungen innerhalb der Europäischen Union führen, selbst bei Ländern wie den DACH-Staaten, die eine gemeinsame Sprache haben.

### 2.1 Ziele und Problemstellung

Die EU treibt den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft voran, um Ressourcen effizienter zu nutzen und Umweltauswirkungen zu minimieren. Aktuelle wissenschaftliche Publikationen analysieren die Fortschritte und Herausforderungen dieses Wandels und bieten Einblicke in den aktuellen Stand und die Herausforderungen des Übergangs zu einer Kreislaufwirtschaft in der EU.

### 2.1.1 Stand der Forschung und der Technik

Das Buch *Kreislaufwirtschaft in der EU: Eine Zwischenbilanz* (Eisenriegler, 2020) bietet eine umfassende Bewertung der Implementierung der Kreislaufwirtschaft in der EU. Es beleuchtet die Entwicklungen innerhalb der EU-Institutionen, die wissenschaftlichen Grundlagen und die Forderungen von Nicht-regierungsorganisationen (NGOs). Die Autoren erläutern den Ausstieg aus dem *Hamsterrad der materiellen Bedürfnisbefriedigung* und betonen, dass der Primat der Wirtschaft einem guten Leben für alle im Wege steht.

Im *Sonderbericht Kreislaufwirtschaft: Langsame Umsetzung in den Mitgliedstaaten* stellt der Europäische Rechnungshof fest, dass die Umsetzung nur langsam voranschreitet (Europäischer Rechnungshof, 2023). Obwohl die EU-Aktionspläne positive Impulse gesetzt haben, fehlen oft konkrete Maßnahmen auf nationaler Ebene. Der Bericht empfiehlt, die EU-Finanzierung gezielter auf die kreislauforientierte Gestaltung von Produkten und Herstellungsverfahren auszurichten.

Die Studie *Resource efficiency and circular economy in European SMEs: Investigating the role of green jobs and skills* (Bassi & Guidolin, 2021) untersucht die Rolle von grünen Arbeitsplätzen und Fähigkeiten für die Umsetzung von Kreislaufwirtschaftspraktiken in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) in der EU. Die Autor\_innen stellen fest, dass das Fehlen von Umweltkompetenzen als Hindernis für Ressourceneffizienzmaßnahmen wahrgenommen wird und dass größere Unternehmen eher Maßnahmen ergreifen.

Eine Studie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB, 2023) zeigt, dass die Immobilienbranche auf den von der EU vorgegebenen Wandel zur Kreislaufwirtschaft nicht vorbereitet ist. Die Studie zählt mehrere Kriterien auf, anhand derer eine funktionierende Kreislaufwirtschaft im Bau- und Immobiliensektor gemessen werden kann, die dabei am wichtigsten sind:

#### a) Wesentliche Beiträge zur Kreislaufwirtschaft

*Behandlung von Abfällen:* Alle erzeugten Bau- und Abbruchabfälle müssen gemäß dem EU-Protokoll für Bau- und Abbruchabfälle behandelt werden.

*Recyclingziele:* Mindestens 90 Prozent der nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle sollen künftig für Wiederverwendung oder Recycling vorbereitet werden.

*Lebenszyklusbewertung (LCA):* Eine LCA des gesamten Gebäudes muss durchgeführt und öffentlich zugänglich gemacht werden.

*Ressourcenschonendes Design:* Das Gebäude soll effizient, anpassungsfähig, flexibel und rückbaubar gestaltet werden.

*Materialeinsatz (Materialquote):* Die eingesetzten Baumaterialien müssen zu mindestens 15 Prozent wiederverwendet, zu 15 Prozent recycelt und zu 20 Prozent entweder nachwachsend, wiederverwendet oder recycelt sein.

## b) Do-No-Significant-Harm (DNSH)-Kriterien

*Abfallmanagement:* Mindestens 70 Prozent der nicht gefährlichen Abfälle sollen recycelt oder wiederverwendet werden.

*Vermeidung von Schadstoffen:* Die verwendeten Materialien dürfen gemäß REACH (Verordnung [EG] Nr. 1907/2006, 2006) keine Stoffe sehr hoher Besorgnis (SVHC) oder Asbest enthalten.

*Digitalisierung und Dokumentation:* Elektronische Werkzeuge sollen zur Dokumentation und Verwaltung von Materialien und Komponenten verwendet werden, inklusive Informationen zur Wiederverwendbarkeit und Wartung.

## c) Weitere Anforderungen

*Gebäude- und Materialpässe:* Einführung digitaler Bauproduktfärsse zur Erhöhung der Transparenz über verwendete Materialien und deren potenzielle Wiederverwendung.

*Renovierungsfokus:* Mindestens 50 Prozent des ursprünglichen Gebäudes sollen bei Renovierungen erhalten bleiben.

*Kohärente Datenplattformen:* Verbesserung der Infrastruktur für den Zugang zu wiederverwendbaren Materialien und zentralisierten Datenbanken.

Die Studie betont, dass diese Kriterien ambitioniert sind und aktuell die Markt- reife in vielen Fällen begrenzt ist. Sie hebt auch die Bedeutung von klaren Definitionen, digitalisierten Prozessen und standardisierten Indikatoren für eine erfolgreiche Umsetzung hervor.

Grundsätzlich lassen sich bei der Auswertung der Studienergebnisse zwei Perspektiven unterscheiden (Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB, 2023): So zielen einige Kriterien darauf ab, sofort negative Umweltauswirkungen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, beispielsweise durch die Wiederverwendung von Bauteilen oder den Einsatz von Rezyklaten. Zum anderen soll ein zukünftiger Erhalt von Ressourcen gesichert werden, etwa durch die Vermeidung schadstoffbelasteter Materialien und die Sicherstellung der Rückbaubarkeit eines Bauwerks.

### 2.1.2 Lebenszyklusanalyse

Die Umweltauswirkungen von Produkten können in Form einer Typ-III- Umweltdeklaration, einer sogenannten Umweltproduktdeklaration (Environmental Product Declaration, kurz EPD), vermittelt werden.

Für Bauprodukte existiert ein europäischer Standard (Austrian Standards, 2022), die gemeinsame Regeln zur Erstellung von EPDs für die jeweilige Bauprodukte-Kategorie festlegt (EN 15804: Nachhaltigkeit von Bauwerken – Umweltproduktdeklarationen – Grundregeln für die Produkt- kategorie Bauprodukte). Seit der Einführung der europäischen Norm EN

15804:2012+A2:2019+AC:2021 ist die Phase D Gutschriften und Lasten (Wiederverwertungs-, Rückgewinnungs- und Recyclingpotenzial etc.) immer verpflichtend zu berücksichtigen (siehe Abbildung 1). Die künftige Planung geht langfristig in die Richtung der Berücksichtigung der Phase D.

Informationen zur Bewertung von Bauarbeiten																Ergänzende Informationen außerhalb des Gebäudezyklus		
Lebenszyklusphasen von Bauarbeiten																		
A1-A3 Herstellungsphase			A4-A5 Errichtung		B1-B7 Nutzungsphase						C1-C4 Entsorgungsphase							
Rohstoffbeschaffung	Transport	Herstellung	Transport	Bau-/Einbauprozess	Nutzung	Instandhaltung	Reparatur	Ersatz <sup>1</sup>	Umbau/Erneuerung	betrieblicher Energienutz	betrieblicher Wassernutz	Rückbau, Abriss	Transport	Rohstoffbeschaffung	Deponierung			
Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	Scenario	D		
von der Wiege bis zum Werkstor mit den Modulen C1–C4 und Modul D			Pflicht	Pflicht	Pflicht									Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	
von der Wiege bis zum Werkstor mit Optionen, den Modulen C1–C4 und Modul D			Pflicht	Pflicht	Pflicht	Optional	Optional	Optional	Optional	Optional	Optional	Optional	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	
von der Wiege bis zur Bahre und Modul D			Pflicht	Pflicht	Pflicht	Optional	Optional	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	Pflicht	
von der Wiege bis zum Werkstor <sup>2</sup>			Pflicht	Pflicht	Pflicht													
von der Wiege bis zum Werkstor mit Optionen <sup>2</sup>			Pflicht	Pflicht	Pflicht	Optional	Optional											

1 Ersatz von Produktionskomponenten  
2 nur möglich, wenn die Bedingungen für das Weglassen der Deklaration der Module C1–C4 und des Moduls D erfüllt sind

ABBILDUNG 1 Arten der EPD nach einbezogenen Phasen des Lebenszyklus und Modulen für die Bewertung von Bauwerken (eigene Darstellung nach EN 15804:2022-03; Wiedergegeben mit Erlaubnis von, aber ohne Prüfung durch DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, zu beziehen über die DIN Media GmbH, [www.dinmedia.de](http://www.dinmedia.de).)

Zur Beurteilung der Kreislauffähigkeit wählen Institutionen und Wissenschaftler\_innen verschiedene Herangehensweisen. Eine ist die Betrachtung der Produkte und Komponenten, wofür unterschiedliche Methoden und Indikatoren in Entwicklung sind. Dabei ist zu beachten, dass die Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, kurz LCA, siehe Abbildung 1) nicht von sich aus ein Tool für die Evaluierung der Kreislauffähigkeit eines Produktes ist, sondern die potenziellen Umweltauswirkungen eines Produktes anhand von Umweltindikatoren ermittelt. Nachdem Kreislaufwirtschaft jedoch zu einem wichtigen Thema in der Branche wurde, haben LCA-Consultingunternehmen begonnen, Kreislaufwirtschaftsindikatoren zur Quantifizierung von Kreislauffähigkeit und des Abfallvermeidungspotenzials in ihre Programme zu integrieren (Ellen MacArthur Foundation, 2021; IBO, 2020; IBO, 2023).

## 2.1.3 Hemmnisse und mögliche Lösungen beim Einsatz von gebrauchten Bauteilen

Hemmnisse beim Einsatz von gebrauchten Bauteilen sind derzeit vielfältig, v. a. Schadstoffe, Beschaffung, Lagerung, Eignung, fehlende Zulassungen und/oder CE-Kennzeichnung und folglich die Gewährleistung (von Planer\_innen und Ausführenden) sowie Wirtschaftlichkeit.

Für Bauprodukte gibt es spezifische Anforderungen und Regelungen im Rahmen der Bauprodukteverordnung (EU Nr. 305/2011). Die Verordnung legt fest, dass Bauprodukte in Bezug auf ihre Leistung eine Konformitätsbewertung durchlaufen müssen, bevor sie auf dem Markt eingeführt werden können.

Das CE-Zeichen bei Bauprodukten ist ein Nachweis für die Erfüllung der Mindestanforderungen, die durch die relevanten EU-Vorschriften festgelegt werden. Diese umfassen verschiedene Kriterien wie Festigkeit, Brandschutz, Schallschutz, Wärmedämmung und andere technische Eigenschaften, die für den sicheren Einsatz eines Bauprodukts erforderlich sind.

Der Oberste Gerichtshof der Republik Österreich (OGH) definiert die CE-Kennzeichnung als Vereinbarungssache. Das ändert nichts an der Pflicht zur CE-Kennzeichnung. In seiner Entscheidung stellte der OGH jedenfalls die Sachmängelfreiheit des Produktes in den Vordergrund und nicht seine Kennzeichnung<sup>1</sup>. Damit leiste das Urteil – gemäß Expert\_innenmeinungen – dem Inverkehrbringen ungekennzeichneter Produkte in Österreich Vorschub. (Matzner, 2024).

Ein Thema, das zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist das Lieferketten gesetz. Die Sorgfaltspflichten von Unternehmen im Hinblick auf Nachhaltigkeit sollen soziale und ökologische Standards entlang globaler Aktivitätsketten verbessern. Dabei soll hier lückenlos nachgewiesen werden, woher das Material stammt. Daher sind die regulativen Rahmenbedingungen miteinander zu verknüpfen.

Es fehlt weiters an ressourceneffizienten und kreislauforientierten Geschäftsmodellen (u. a. Rücknahmegarantie). Es bedarf daher der Entwicklung geeigneter Rücknahmesysteme sowie einer Klärung des rechtlichen Rahmens für die Kreislaufwirtschaft. Das Modell „Rücknahmegarantie an den Auftraggeber“ (Wohnfonds Wien, 2022, S. 3) ist in Anbetracht der regulatorischen Rahmenbedingungen, vor allem des Umweltziels *Kreislaufwirtschaft für Gebäude*, zu forcieren. In der Novelle der Abfallrahmenrichtlinie (EU-RL 2018/851) wird diesbezüglich detailliert auf Anwendungsmöglichkeiten und Potenziale einer erweiterten Hersteller verantwortung eingegangen. Gleichzeitig wird die unterschiedliche Wirkung auf nationaler Ebene bemängelt.<sup>2</sup>

1 Die österreichischen Bauordnungen stellen darauf ab, ob ein Bauprodukt *brauchbar* ist und nicht, ob es gekennzeichnet ist.

2 „Regime der erweiterten Hersteller verantwortung sind ein wesentliches Element einer effizienten Abfallbewirtschaftung. Sie werden in den Mitgliedstaaten jedoch mit unterschiedlicher Wirkung und unterschiedlichem Erfolg angewendet.“ (Europäischer Rat, 2018. Richtlinie [EU] 2018/851 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2008/98/EG über Abfälle, Short, L 150/12).

## Wirtschaftlichkeit

Die Entscheidung zwischen Neubau und Transformation des Bestandes hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter wirtschaftliche Überlegungen, ökologische Gesichtspunkte und spezifische Anforderungen des Projekts. Eine fundierte Analyse dieser Aspekte ist entscheidend, um die beste Lösung für ein Bauvorhaben zu finden (Seiferlein, 2019).

Die Transformation des Bestandes kann günstiger als Neubau sein, da bestehende Strukturen genutzt werden. Jedoch können versteckte Mängel auftreten, die zusätzliche Kosten verursachen. Weiters sind die Lösungsansätze in der Regel aufwendiger, weil sie erst auf die Bestandsgegebenheiten kalibriert werden müssen. Um die Weiternutzung von Bestandsgebäuden sowie bereits bestehenden Bauteilen zu fördern, könnte eine adäquate Besteuerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen einen wichtigen Impuls darstellen.

In Europa hat eine Tonne CO<sub>2</sub> nicht nur im Rahmen des EU-Emissons handelssystems ihren Preis. Viele EU-Mitgliedstaaten haben auch nationale CO<sub>2</sub>-Preise als Lenkungsmaßnahme eingeführt (siehe Abbildung 2), bei der man sich viele Regelungen spart, da man einen Anreiz schafft.

Es handelt sich um eine übergeordnete Lenkung, die gut funktionieren würde – trotzdem braucht es für die Kreislaufführung Regeln, die sich in ihrer Signalwirkung jedoch deutlich unterscheiden.

LOKALE CO<sub>2</sub>-PREISE IN DER EU (PREIS IN € PRO TONNE CO<sub>2</sub>)

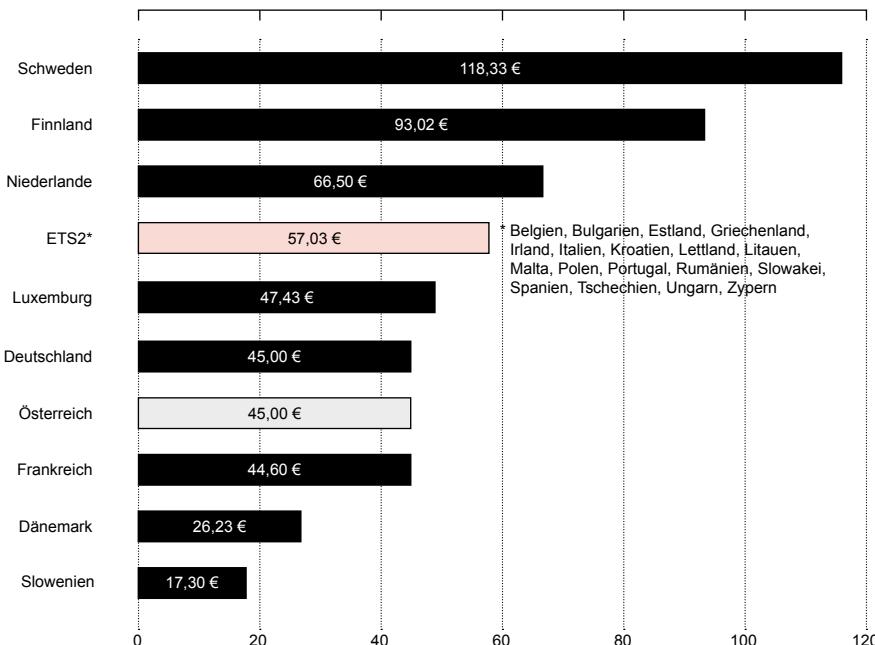


ABBILDUNG 2 Nationale CO<sub>2</sub>-Preise in der EU in Euro pro Tonne – Stand 2024  
(Grafik: eigene Darstellung nach Daten von: ISTA, Taxfoundation.org, Carbon Pricing Dashboard, World Bank, CC BY-SA)

Ende Juni 2024 hat die österreichische Bundesregierung die nationale Carbon-Management-Strategie als einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität in Österreich bis 2040 verabschiedet.

Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bauwesen zu reduzieren, wäre auch ein CO<sub>2</sub>-Preis mit einer marktlenkenden Größenordnung eine mögliche Maßnahme. Die derzeitige CO<sub>2</sub>-Bepreisung in Österreich stellt bisher dafür keinen ausreichenden Hebel dar. Der errechnete CO<sub>2</sub>-Preis, bei welchem zukünftige und heutige Schäden durch die Klimakrise gleich gewichtet werden, liegt bei 698 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> (berechnet nach Umweltbundesamt, o.D.). In Österreich beträgt der Preis seit Januar 2024 laut ÖkoStRefG 2022 Teil I pro Tonne CO<sub>2</sub> 45 Euro (siehe Abbildung 2). Mit einer Anhebung auf ein ähnliches Niveau wie Schweden könnten die Auswirkungen ein Umdenken bzw. eine echte Marktlenkung bewirken (Grünberger, 2022). Zur Lenkung würden auch unterstützende gesetzliche Rahmenbedingungen und umfassende Fördermaßnahmen gehören, um die Reduktionsziele zu erreichen.

### Aspekte der Gewährleistung

Das *Merkblatt Wiederverwendung von Bauteilen* (Angst et al., 2023) betont – die übliche Sorgfaltspflicht vorausgesetzt – die Bedeutung einer umfassenden Dokumentation und Bewertung wiederverwendeter Bauteile. Es empfiehlt, dass Bauherr\_innen und Planer\_innen sicherstellen, dass die Bauteile den aktuellen Bauvorschriften entsprechen und keine Mängel aufweisen, die den Versicherungsschutz beeinträchtigen könnten. Zudem ist es ratsam, frühzeitig mit dem Versicherer in Kontakt zu treten, um die spezifischen Anforderungen und Bedingungen für den Einsatz wiederverwendeter Bauteile zu klären. Dies kann helfen, Missverständnisse zu vermeiden und sicherzustellen, dass der Versicherungsschutz nicht gefährdet wird.

Die Integration von wiederverwendeten Bauteilen in Bauprojekte kann Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben. Wichtige Punkte sind:

*Deckungsumfang:* Versicherer könnten spezifische Anforderungen an die Qualität und Dokumentation wiederverwendeter Bauteile stellen.

*Haftung:* Bei Schäden, die auf den Einsatz wiederverwendeter Bauteile zurückzuführen sind, können Haftungsfragen komplex werden. Eine klare vertragliche Regelung zwischen Bauherr\_innen, Planer\_innen und ausführenden Unternehmen ist daher unerlässlich.

*Prämiengestaltung:* Je nach der Einschätzung des Risikos durch den Einsatz wiederverwendeter Bauteile könnten Versicherer die Prämien anpassen. Eine transparente Kommunikation und umfassende Dokumentation können helfen, das Risiko aus Sicht des Versicherers zu minimieren.

### 3 BEWERTUNG GEBRAUCHTER BAUTEILE ZUR WIEDERVERWENDUNG

In Österreich ist die Zustandsaufnahme von Tragwerken ein essenzieller Schritt zur Bewertung ihrer Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Verschiedene Richtlinien und Normen bieten hierzu detaillierte Anleitungen:

*OIB-Richtlinie 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit* des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB, 2023a) legt fest, dass Tragwerke so zu planen und herzustellen sind, dass sie ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweisen. Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf das Tragwerk sind Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik zulässig, sofern das erforderliche Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

*OIB-Leitfaden OIB-RL1: Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken* (OIB, 2023b) ergänzt die OIB-Richtlinie 1 und bietet detaillierte Anleitungen zur Bestandserhebung. Er unterscheidet drei Niveaus der Bestandserhebung:

**Stufe 1:** Einfache augenscheinliche Überprüfung des gesamten Bauwerks, insbesondere auf Durchfeuchtungen, Setzungen und Risse.

**Stufe 2:** Zusätzlich zur visuellen Inspektion erfolgt eine detaillierte Bestandserhebung aller durch die Baumaßnahmen betroffenen Bereiche.

**Stufe 3:** Umfassende Untersuchungen, einschließlich statischer Berechnungen und Materialprüfungen, insbesondere bei wesentlichen Änderungen des Tragwerks.

Diese gestufte Vorgehensweise ermöglicht eine angemessene Bewertung des Zustands bestehender Tragwerke.

Die österreichische ÖNORM B 4008-1 regelt die Bewertung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit bestehender Hochbauten (Austrian Standards International, 2018). Die Norm gilt für die Bewertung bestehender Tragwerke im Hochbau, unabhängig von deren Baualter oder Konstruktionsweise. Sie bietet Methoden zur realitätsnahen Beurteilung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit. Es werden Verfahren zur systematischen Erfassung des Istzustands von Bauwerken beschrieben, einschließlich der Identifikation von Schäden und Mängeln. Die Norm definiert Anforderungen an rechnerische Nachweise und qualitative Bewertungen, um die Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit zu bestätigen.

### 3.1 Bewertung aus technischer Sicht

Die Dauerhaftigkeit der Produkte sowie die Bewertung gebrauchter Produkte und Komponenten sind wichtige Faktoren bei der Transformation des Bestandes. Aus technischer Sicht sind die Methoden der Bauteilbewertung von Elementen, die der Standfestigkeit eines Gebäudes dienen, weitgehend unbestritten und vorhanden.

Zuerst muss eine Vereinbarung über die erforderliche Zuverlässigkeit<sup>3</sup> eines wiederverwendeten Bauteils im Gebrauch getroffen werden (EN, 1990). Auf dem Gebiet der Tragwerkszuverlässigkeit wird diese im Eurocode 0 (vgl. Schweiz: SIA 260) vorgeschlagen. Die dort festgelegte Versagenswahrscheinlichkeit, die die Differenz der Zuverlässigkeit auf 1 ist, beträgt für Standardgebäude mit mittlerer Schadensfolge ca. eins zu einer Million. Diese sehr geringe Wahrscheinlichkeit des Versagens ist im Allgemeinen notwendig, um den gewohnten Umgang der Gesellschaft bei der Benutzung der Gebäude ausreichend sicherzustellen. Soweit den Autoren bekannt, folgen die Gesetzgeber der DACH-Staaten den in den Normen vorgeschlagenen Zuverlässigkeiten.

Kriterium	Österreich	Deutschland	EU (EN-Normen)	Schweiz
<b>Rechtsgrundlage/ Normengrundlage</b>	ÖNORM EN 1990 / B 1990-1-1 (Grundlagen der Tragwerksplanung) + ÖNORM B 3151 (Bauteilwieder-verwendung)	DIN EN 1990 (Eurocode: Grundlagen) + DIN SPEC 91484:2023 (zirkuläres Bauen)	EN 1990 (Grundlagen der Tragwerksplanung – Eurocode)	SIA 260ff (Tragwerksnormen), insbesondere SIA 269/5 (Erhaltung von Tragwerken)
<b>Beurteilung der Tragfähigkeit</b>	Sichtprüfung, zerstörungsfreie Prüfung (ZfP), Festigkeitsnachweis über Probeentnahme nach ÖNORM B 3151	Gleichwertige mechanische Prüfung, inkl. Ultraschall, Bohrkernanalyse, ZfP – DIN SPEC 91484 verweist auf EN-Prüfnormen	Einheitliche Grundsätze zur Beurteilung der Materialkennwerte, Teilsicherheitsbeiwerte etc.	Zustandsanalyse mit SIA 269/5: Nachweis durch Traglastermittlung, visuelle und messtechnische Kontrolle
<b>Erforderliche Dokumentation</b>	Bauteilpass, Rückverfolgbarkeit (Herkunft, Alter, Belastungsgeschichte) verpflichtend in ÖNORM B 3151	Bauteilpass empfohlen, DIN SPEC 91484 schreibt Materialnachweis oder gleichwertigen Eignungsnachweis vor.	Nachweisdokumentation nach EN 15804 und EN 15978 empfohlen bei Reuse	Nachweis der Lebensdauerverlängerung erforderlich; ggf. rechnerische Beurteilung des Ermüdungsverhaltens

<sup>3</sup> Gemäß EN 1990 ist die Zuverlässigkeit für Tragsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit als „Fähigkeit eines Tragwerks oder Bauteils, die festgelegten Anforderungen innerhalb der geplanten Nutzungszeit zu erfüllen“ definiert. Die Zuverlässigkeit wird i. d. R. mit probabilistischen Größen ausgedrückt.

Kriterium	Österreich	Deutschland	EU (EN-Normen)	Schweiz
<b>Zulässigkeitsbewertung</b>	Reduktion der Sicherheitsbeiwerte möglich bei Nachweis durch Prüfungen gemäß B 3151; Nutzungskategorie entscheidend	Sicherheitsbeiwertanpassung durch Erfahrungswerte und Tests erlaubt; DIN SPEC 91484 erlaubt reduzierte Werte bei geprüften Bauteilen.	Eurocode erlaubt differenzierte Sicherheitsstufen, Wiederverwendung erfordert meist konervative Bewertung ( $\gamma_m$ ).	SIA erlaubt reduzierte Teilsicherheitsbeiwerte bei bauteilspezifischer Zustandsanalyse (z.B. Korrosion, Risse).
<b>Kriterien für Ablehnung eines Bauteils</b>	Mängel gemäß Sichtprüfung, unklare Herkunft, unzureichender Nachweis	Gleiche Kriterien wie Österreich; ggf. schärfere Anforderungen bei öffentlichem Bauen	Unspezifisch, Regelung nach Mitgliedstaat, aber Orientierung an EN-Prüfnormen	Nachweis mangelnder Resttragfähigkeit oder Unsicherheit über das Material führt zur Ablehnung.
<b>Beispielhafte Prüfmethoden</b>	Sichtkontrolle, Ultraschallprüfung, Druckprüfung, Bohrkernanalyse	Rissprüfung, Härtemessung, ZfP, Belastungsversuche	EN 12504 (Betonprüfung), EN 13791 (Festigkeitsbeurteilung)	Zustandsbericht nach SIA 269/5, ggf. FEM-Berechnungen bei komplexen Bauteilen
<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	Wiederverwendung muss im statischen Konzept nachgewiesen und begründet sein.	Wiederverwendung als Planungsannahme zu berücksichtigen; statische Nachweise erforderlich	Wiederverwendete Elemente gelten als sekundär zuverlässig ohne Nachweis; müssen ggf. wie neue Bauteile nachgewiesen werden.	Planung mit Reuse-Bauteilen nur bei sicherer Verfügbarkeit und dokumentierter Tragfähigkeit

Im Folgenden wird ein kurzer Abriss der Methoden gegeben, die auch Grundlage der versuchsgestützten Bemessung gemäß Eurocode 0, Anhang D, bzw. der Bauteilbeurteilung gemäß Eurocode 8, Teil 3, bzw. Eurocode 0, Teil 2, sind.

Zunächst sind alle verfügbaren Informationen über das bestehende Bauwerk, dem Bauteile zur Weiterverwendung entnommen werden sollen, zu sammeln und zu dokumentieren. Dazu gehören neben den originalen Ausführungsplänen und Bemessungen auch die während der Nutzungsdauer durchgeföhrten Inspektionen, Reparaturen und Sanierungen. Ebenfalls sind Dokumentationen eventueller Schadensereignisse<sup>4</sup> oder sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse (wie Bauwerksschäden infolge von Erdbeben, angrenzenden Baugruben etc.), die das Tragwerk betreffen können, von hoher Bedeutung.

<sup>4</sup> So kann ein dokumentierter Wasserschaden bei Holzdecken in den Geschossen darunter Hinweise auf besonders zu untersuchende Stellen geben.

Bei Gebäudetypen aus Bauepochen mit hoher Standardisierung – wie beispielsweise der Gründerzeit in Wien – können als Ergänzung der vorhandenen Unterlagen generische Entwürfe zum Einsatz kommen, da bekannt ist, wie diese Gebäude im Regelfall konstruiert wurden. Weiters sind die Bauordnungen und Normen zum Errichtungszeitraum eine wichtige Informationsquelle.

Bei der Bauteilaufnahme in situ sind dann eventuelle Abweichungen von den Originalplänen, generische Entwürfe, aber auch der Normenstandard zum Errichtungszeitpunkt von besonderem Interesse. Geben sie doch Hinweise auf eine eventuell schlechte Ausführungsqualität, jedenfalls auf eine notwendigerweise vertiefte Untersuchung.

Grundsätzlich werden gemäß Eurocode 8, Teil 3, Erhebungen und Beurteilungen für bestehende Bauteile in folgenden Kategorien vorgenommen:

- Geometrie (Länge, Breite, Höhe, ...)
- Konstruktionsdetails (Bewehrungsführung, Schraubanschlüsse, Holzverbindungen, ...)
- Material (Streckgrenze, Zug-, Druck-, Biegefestigkeiten, E-Modul, ...)

Im ersten Schritt werden gleichartige Bauteile identifiziert und zu entsprechend statistisch auswertbaren Gruppen zusammengefasst.

Die jeweils notwendigen Stichproben, die Grundlage einer Bewertung gleichartiger Bauteile werden, müssen sachverständlich (EN 1998-3; ÖN B4008) festgelegt werden und sind abhängig von der

- *Qualität der vorhandenen Unterlagen*  
Z.B.: Sind Materialqualitäten oder Bewehrungsführungen auf den originalen Unterlagen vorgegeben und können diese durch eine Untersuchung bestätigt werden oder sind keine Informationen vorliegend?
- *Art und Weise der vorgesehenen Wiederverwendung*  
Z.B.: Soll der Bauteil an der Grenze der zu erwartenden Traglast eingesetzt werden oder wird er in Zukunft eine untergeordnete Funktion erfüllen?
- *Konstanz der Messergebnisse*  
Große Abweichungen der Einzelaufnahmen voneinander lassen auf schlechte Materialqualität und/oder schlechte Bauqualität schließen. In diesem Fall wird man die Stichproben verdichten. Erwartbare, normierte Standardabweichungen in Abhängigkeit der Baumaterialien werden beispielsweise in der Vornorm Eurocode 8, Teil 3, gegeben.

Anschließend werden die Stichproben statistisch ausgewertet und üblicherweise Mittelwerte, Standardabweichungen und der 5-Prozent-Fraktilwert unter Zugrundelegung einer Standard-Lognormalverteilung bestimmt. Mit diesen Werten können dann die Bauteile mittels der im Eurocode normierten Verfahren bemessen werden.

## 3.2 Bewertung aus rechtlicher Sicht

### 3.2.1 Rechtliche Zusammenhänge

Anknüpfend an die Bewertung aus technischer Sicht bestehen auch im rechtlichen Rahmen bereits Möglichkeiten zur Wieder- und Weiterverwendung von tragenden Bauteilen, die sich derzeit jedoch schwer zuordenbar in verschiedenen Richtlinien und Gesetzen auf nationaler und EU-Ebene wiederfinden. Da es sich beim Bauen im Bestand nicht um einen Neubau mit Primärbaustoffen handelt, finden sich wichtige Rechtsgrundlagen nicht nur in den Texten für Bauprodukte oder in nationalen Bauordnungen, sondern auch in der Regelung der Abfallwirtschaft und des Finanzwesens. Der Bereich zwischen Abfall und Bauprodukt beinhaltet nach derzeit gültigem Recht großes Potenzial, um das vom Abbruch bedrohte Bestandsbauteil im Kreislauf zu erhalten. Die Lebensphase D eines Gebäudes befindet sich genau in diesem Bereich (siehe Abbildung 1). Sie steht für den Ringschluss einer Kreislaufwirtschaft zwischen Phase A und C (siehe Abbildung 1). Dabei handelt es sich um eine Transformation der linearen Bauwirtschaft, von einer abfallorientierten Einmalnutzung zu einer Wieder- und Weiterverwendung<sup>5</sup> von Bauteilen aus dem Bestand (Halstenberg & Franßen, 2022, S. 21). Dabei gibt es allerdings auch viele rechtliche Unsicherheiten.

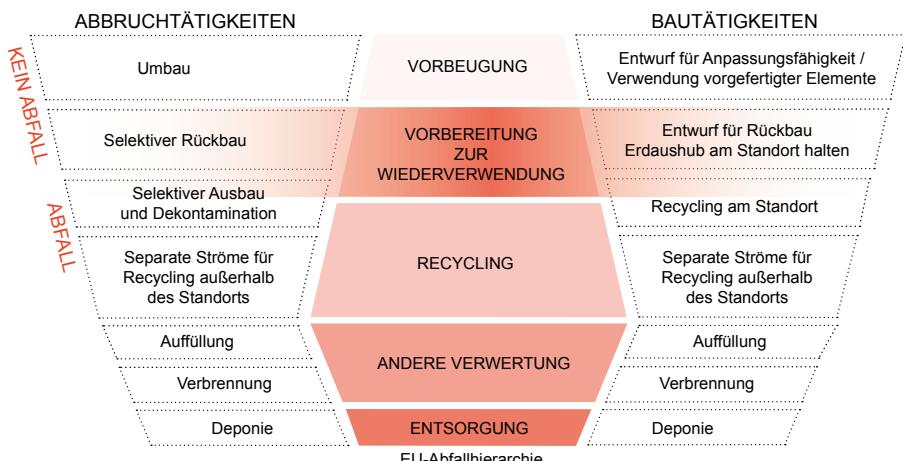


ABBILDUNG 3 Anwendung der EU-Abfallhierarchie auf Bau- und Abbruchtätigkeiten (Grafik: eigene Darstellung nach Donatello, S., Dodd, N. & Cordella, M. [2021]. Level(s)-Indikator 2.2: Bau- und Abbruchabfälle und -materialien, S. 22, CC BY-SA)

Wie in Abbildung 3 ersichtlich, sind in den Segmenten *Vorbereitung zur Wiederverwendung* und *Recycling* die Abgrenzungen zwischen Abbruch- und Bautätigkeiten leicht versetzt. Hier ist ein Transformationspotenzial des Bestandes

<sup>5</sup> „Art. 3 Nr. 13 Abfallrahmenrichtlinie; die EU-Kommission unterscheidet insoweit nicht zwischen Weiter- und Wiederverwendung, obwohl die Weiterverwendung regelmäßig keine Aufbereitung des Produkts erfordert. Solche Produkte werden indes als ‚gebrauchte Produkte‘ bezeichnet.“ (Halstenberg & Franßen, 2022, S. 21).

zu verorten, wobei die Abgrenzungen und Übergänge strittig sind. Grundsätzlich gelten als gesetzlicher Rahmen die EU-weiten Verordnungen und Richtlinien wie beispielsweise die Bauprodukte-Verordnung (Europäisches Parlament & Europäischer Rat. Verordnung [EU] Nr. 305/2011), die EU-Abfallrahmenrichtlinie (Europäisches Parlament & Europäischer Rat. Richtlinie 2008/98/EG) und ihre Novelle 2018 (Europäischer Rat. Richtlinie [EU] 2018/851). Auf diese zuvor erläuterte unbestimmte Übergangszone wird hier allerdings nur unzureichend eingegangen. Dies hat zur Konsequenz, dass ein noch funktionstüchtiges Bauprodukt oftmals bei Rückbaumaßnahmen in der *Abfallhierarchie* herabgestuft wird, vom *Umbau* in die Bereiche *selektiver Rückbau, Ausbau und Dekontamination* (siehe Abbildung 3). Diese Herabstufung führt derzeit tendenziell zur Abfalldeklaration. Dieser Bereich wird gegenwärtig national geregelt und unterschiedlich ausgelegt, gleichzeitig fehlt es an Leitfäden und niederschwelligen Erläuterungen, um den Bauteilstatus in diesem Fall zu erhalten. Auf europäischer Ebene gibt es derzeit Bemühungen, diesen Missstand durch Vereinheitlichung von Regelungen zu korrigieren.<sup>6</sup>

Zum Vergleich wird im Folgenden zunächst ein möglicher österreichischer Weg der Weiter- und Wiederverwendung und seine Hürden beleuchtet und anschließend mit den DACH-Ländern verglichen.

### 3.2.2 Österreichischer Weg

Beim Rückbau eines Bestandsgebäudes ist zuerst eine klare Differenzierung zwischen subjektivem<sup>7</sup> und objektivem Abfall für eine Wiederverwendung der Bauteile von essenzieller Bedeutung.

Die *Deklaration einer Entledigungsabsicht* seitens der Bauherrschaft (BH) in Verbindung mit der Auftragerteilung zur *Wegschaffung* und Entsorgung einer Übernehmerfirma (ÜF) und deren Besitzübernahme des Bauteils führt grundsätzlich dazu, dass selbst ein als tragfähig einzustufendes Bauteil *subjektiv* zu Abfall wird. Das bedeutet einen erhöhten Zeit- und Kostenaufwand, um dieses Material mit einem *frühzeitigen Abfallende* als Ressource wieder dem Bauwirtschaftskreislauf zurückzuführen.

Zusätzlich bleibt festzuhalten, dass, sobald eine Nachbearbeitungsmaßnahme nach Besitzübernahme von BH auf ÜF stattfindet, es sich um eine

6 Siehe z. B. das Technische Komitee (CEN/TC 350/SC 1) Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) im Bauwesen.

7 Für subjektiven Abfall gemäß VB 0800 – Arbeitsrichtlinie Abfälle des BMF, Auslegungsbehelf für das AWG 2002, gelten folgende Kriterien:

(1) Beim subjektiven Abfallbegriff kommt es allein darauf an, ob sich jemand einer lediglich als „beweglich“ zu qualifizierenden Sache entledigt hat oder entledigen will. Die zivilrechtlichen Eigentums- und Besitzfragen hinsichtlich der beweglichen Sache sind grundsätzlich unerheblich.

(2) Materialien, deren sich der bisherige Inhaber entledigen will und die zum Zweck einer Verwendung oder Verwertung an ein dafür geeignetes Unternehmen abgegeben oder verkauft werden, sind Abfälle im subjektiven Sinn.

(3) Die Tatsache, dass bei der Transaktion vom Übernehmer der beweglichen Sache ein Kaufpreis bezahlt wird, ist für die Beurteilung der Abfalleigenschaft im subjektiven Sinn unerheblich. Auch bewegliche Sachen, die zur wirtschaftlichen Verwertung geeignet sind und für welche ein Entgelt erzielbar ist, sind im Falle der Entledigung Abfälle bzw. Altstoffe im Sinne des AWG 2002.

(4) Ab dem Zeitpunkt, zu dem ein neues Produkt vorliegt, endet die Abfalleigenschaft im subjektiven Sinn. Ob vorbehandelte Materialien neue Produkte darstellen, hängt von der Art der Vorbehandlung ab und ist im Einzelfall zu beurteilen. Werden Materialien in einer Art und Weise aufbereitet, dass sie ihrer Zusammensetzung nach mit im Primärabbau gewonnenen Rohstoffen gleichzusetzen sind, sind diese als neu zu betrachten.“

Wiederverwertung handelt. Das bedeutet, dass das Bauteil zu Abfall wird und nur durch ein *vorzeitiges Abfallende* (AWG 2002, StF: BGBl. I Nr. 102/2002, NR: GP XI RV 984 AB 1008, S. 94; BR: 6576 AB 6584, S. 685) als Sekundärmaterial<sup>8</sup> (EN 15978, 2012, S. 12) wieder zu einem Bauprodukt verarbeitet werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass jede Firma in diesem Prozess potenziell zum *Abfall-Behandler* wird, mit allen zusätzlichen Verpflichtungen (AWG 2002, §§ Aufzeichnungspflicht 17 Abs. 1, Registrierungspflicht 21 Abs. 1, Abfallbilanzpflicht 21 Abs. 3, Erlaubnispflicht 24a Abs. 1).

Erfolgt dieser Ausbau ohne Nachbearbeitungsmaßnahmen, können diese Bauteile anschließend zur Weiterverwendung mit „bestimmungsgemäßer Verwendungsabsicht“ (AWG 2002, § 2 Abs. 3) ohne Verwertungsabsicht nach Besitzwechsel erneut auf dem Markt angeboten werden. Wichtig ist dabei, dass dieser bestimmungsgemäße Verwendungszweck bereits vor dem Ende der ersten Verwendung feststeht (Halstenberg & Franßen, 2022, S. 15). Auf diese Weise kann, trotz des Entledigungsakts, der Status als Abfall vermieden werden, wodurch die Hürden der Wiederaufbereitung umgangen werden können.

Im Sinne der Abfallrahmenrichtlinie wird laut ÖNORM B 3151 bei jedem Rückbau mit über 750 Tonnen Abbruchabfällen eine Objektbeschreibung, eine Schadstofferkundung, ein Rückbaukonzept sowie die Freigabe zum Rückbau von einer „rückbaukundigen Person bzw. einer befugten Fachanstalt“ verlangt. Bei der „orientierten Schad- und Störstofferkundung“ werden Bauteile, welche der Vorbereitung zur Wiederverwendung zugeführt werden können, aufgelistet<sup>9</sup> (ÖNORM B 3151:2022-05, 2022, S. 22) und im „Rückbaukonzept“ deren Demontage<sup>10</sup> (ÖNORM B 3151:2022-05, 2022, S. 5) beschrieben.

Nachdem gerade das Tragwerk aufgrund seiner Beständigkeit meist eine gute Dokumentation der Eingriffe aufweisen kann und auch trotz möglicher Minderung der Tragfähigkeit die Funktionstüchtigkeit für eine bestimmungsgemäße Weiterverwendung grundsätzlich gegeben ist, steht einer solchen Zuordnung im Rückbaukonzept nichts im Weg. Derzeit werden diese Überprüfungen allerdings hauptsächlich auf bauphysikalischer und nicht auf statischer und architektonischer Ebene durchgeführt. Es fehlen ökonomische Kriterien und Anreize, um den Anteil für eine solche Weiterverwendung des Bestandes zu erhöhen.

8 Sekundärmaterial ist ein „Werkstoff, der aus einer früheren Nutzung oder aus Abfall rückgewonnen wird und einen Primärstoff ersetzt“ (EN 15978, 2012, S. 12): Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethode; Deutsche Fassung EN 15978:2011.

ANMERKUNG 1: Messungen am Sekundärmaterial werden an der Stelle vorgenommen, an der das Sekundärmaterial aus einem anderen System in das betrachtete System eintritt.

ANMERKUNG 2: Materialien, die von einer vorherigen Verwendung oder aus dem Abfall eines Produktsystems zurückgewonnen wurden und als Eingangsstoff für ein anderes Produktsystem verwendet werden, sind Sekundärmaterialien.

ANMERKUNG 3: Beispiele für Sekundärmaterialien (die an der Systemgrenze zu messen sind) sind recyceltes Altmetall, gebrochener Beton, Glasbruch, recycelte Holzspäne und recycelte Kunststoffe.

9 „Diese Dokumentation hat sich auf jene Bauteile zu beschränken, für die aufgrund von Art, Zustand, Alter, Anzahl bzw. Menge eine Wiederverwendung wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und möglich ist.“ Rückbau von Bauwerken als Standardabbruchmethode (ÖNORM B 3151:2022-05, 2022, S. 22).

10 „Auseinandernehmen von Konstruktionsteilen durch Lösen von Verbindungen oder Abtrennen von Teilen mit dem Ziel der Wiederverwendbarkeit.“ Rückbau von Bauwerken als Standardabbruchmethode (ÖNORM B 3151:2022-05, 2022, S. 5).

### 3.3 Internationaler Vergleich – DACH-Raum

#### 3.3.1 Deutscher Weg

In Deutschland ist man mit den gleichen Grundvoraussetzungen konfrontiert. Es ergeben sich zwar durch nationale Auslegungen an anderer Stelle unterschiedliche Zusammenhänge, die Hürden sind aber vergleichbar.

Als Vergleichsbeispiele sind das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG 2020) und die DIN SPEC 91484 zu nennen. Das KrWG bildet in Deutschland die rechtliche Grundlage für den Umgang mit Abfällen und die Förderung der Kreislaufwirtschaft und führt somit zusammen, was in Österreich auf das AWG und die damit verbundenen Richtlinien aufgeteilt ist. Dieses Gesetz definiert auch die Vorbereitung zur Wiederverwendung (KrWG 2020, § 3 Abs. 24) von tragenden Bauteilen.

Zusätzlich bietet die DIN SPEC 91484<sup>11</sup> ein standardisiertes Verfahren zur Erfassung von Bauprodukten vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten, um deren Potenzial für eine erneute Nutzung zu bewerten. Sie dient als Leitfaden für sogenannte Pre-Demolition-Audits und soll die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen unterstützen.

In beiden Fällen gibt es potenzielle Anknüpfungspunkte und Überschneidungen mit dem österreichischen Recht. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der deutsche Rechtsweg für die Wiederverwendung von tragenden Bauteilen dem bereits erläuterten österreichischen Modell sehr ähnlich ist. Auch wenn einige Bereiche im KrWG zusammengefasst wurden, bleibt kritisch anzumerken, dass auch in Deutschland dringender Handlungsbedarf für eine nachvollziehbare gesetzliche Grundlage für die Wiederverwendung des Bestandes besteht. Halstenberg & Franßen (2022, S. 10) halten diesbezüglich in einer Studie für den Hauptverband der deutschen Bauindustrie e. V. fest, dass „[...] die mit guten Absichten auf EU-Ebene, Bundesebene und Länderebene geschaffenen Vorschriften selbst für Fachleute kaum noch zu durchdringen sind und zu einer Vielzahl rechtlicher Fragestellungen führen“.

Für die Förderung einer Bauwirtschaft mit bereits bestehenden tragenden Bauteilen schlagen sie stattdessen ein „Abfallvermeidungsrecht“ vor, welches mit der Hilfe von selektivem Rückbau, Rückbauplanung und Vertragsketten den Weiterverwendungszweck für die Bauteile des Bestandes rechtlich festlegen soll. Als Ansatz auf deutscher Landesebene haben sie dafür Legislatur-Vorhaben der Länder Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen identifiziert (Halstenberg & Franßen, 2022, S. 16).

11 Technische Regel DIN SPEC 91484:2023-09: Verfahren zur Erfassung von Bauprodukten als Grundlage für Bewertungen des Anschlussnutzungspotenzials vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten (Pre-Demolition-Audit), (DIN SPEC 91484, 2023).

### 3.3.2 Schweizer Weg

Die Schweiz nimmt als Nicht-EU-Mitgliedstaat innerhalb der DACH-Region eine interessante Position ein. Aufgrund von Ähnlichkeiten in der Bautradition, jedoch einer divergierenden Gesetzeslage, lohnt sich ein Vergleich zu ihrem Umgang mit dem Wiedereinsatz von Bestandsbauteilen. In der Schweiz existieren mehrere Vorschriften, Normen und Leitfäden zur Bewertung und Wiederverwendung gebrauchter Bauprodukte und Bauteile. Die wichtigsten dafür sind hierbei:

a) Die Norm *SIA 430:2023 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen* des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA, 2023) priorisiert die Wiederverwendung von Bauteilen als Strategie zur Abfallvermeidung und bietet Richtlinien für den Umgang mit Bauabfällen. Folglich wurden die Aspekte der Kreislaufwirtschaft einschließlich der Wiederverwendung von Bauteilen miteinbezogen:

- Erhaltung und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz;
- Wiederverwendung von nicht schadstoffbelasteten Bauteilen vor Ort oder auf einer anderen Baustelle.

b) *Bauproduktegesetz (BauPG)*: Das BauPG regelt das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Bauprodukten, einschließlich wiederverwendeter Bauteile, auf dem Schweizer Markt (BBL, 2023). Es legt fest, dass Bauprodukte, unabhängig davon, ob sie von harmonisierten Normen erfasst werden oder nicht, den allgemeinen Sicherheitsanforderungen entsprechen müssen.

c) *Merkblatt Wiederverwendung von Bauteilen* dient als Leitfaden für Baufachleute und Auftraggebende (Angst et al., 2023). Es bündelt Wissen zu Leistungen und Prozessen der Wiederverwendung von Bauteilen und erläutert wesentliche rechtliche Aspekte.

In einer Studie für das Bundesamt für Umwelt (BAFU) ziehen Moser & Müller (2022) von Pirmin Jung für den weiteren rechtlichen Schweizer Rahmen folgendes Fazit:

Die normativen und durch Label bestimmten Einflussfaktoren haben gezeigt, dass die Normen SIA 2032:2020 und SIA 2040:2017 die Planung zur Wiederverwendung beziehungsweise den Einsatz von wiederverwendeten Materialien nicht berücksichtigen. Zudem basieren die derzeit verwendeten Labels auf den genannten Normen, sodass der Rückbau und die Wiederverwendung weniger Einfluss auf die Wiederverwendung haben. (Moser & Müller, 2022, S. 85)

Dennoch ist in diesem Kontext hervorzuheben, dass eines der wenigen mehrgeschossigen Beispielprojekte für eine Transformation im Bestand mit wiederverwendeten tragenden Bauteilen in der Schweiz steht. Dabei handelt es sich um das Projekt K.118 von *in situ*. Dieses Projekt wurde auch aus rechtlicher Sicht betrachtet und durch mehrere Publikationen dokumentiert (siehe Abbildungen 4 und 5).



ABBILDUNG 4 Das Bürogebäude K.118, baubüro in situ, Winterthur, 2021 (Foto: Martin Zeller, © Baubüro in situ AG)



ABBILDUNG 5 Das Bürogebäude K.118, baubüro in situ, Kopfbau Halle 118, Winterthur, 2021 (Foto: Martin Zeller, © Baubüro in situ AG)

Des Weiteren behandelt die Publikation *Die Wiederverwendung von Bauteilen* (Abegg & Streiff, 2023) der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) die rechtlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen bei der Wiederverwendung von Bauteilen in der Schweiz.

Es werden dabei die relevanten gesetzlichen Grundlagen analysiert, die die Wiederverwendung von Bauteilen fördern oder behindern können. Dazu zählen das Bauproduktesgesetz, Umweltgesetze und Bauordnungen. Besonderes Augenmerk liegt auf der Einhaltung von Sicherheitsstandards und der Notwendigkeit von Leistungserklärungen für wiederverwendete Bauteile.

Die Publikation untersucht vertragsrechtliche Aspekte, die bei der Wiederverwendung von Bauteilen auftreten. Dies umfasst Fragen zur Eigentumsübertragung, Gewährleistung und Haftung. Es wird betont, dass klare vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherrschaft, Planer\_innen und Unternehmer\_innen essenziell sind, um Unsicherheiten zu vermeiden.

Die Autoren diskutieren, wie die Wiederverwendung von Bauteilen in den Bauprozess integriert werden kann. Sie identifizieren den Bauprozess als zentrale Schnittstelle, an der rechtliche, technische und organisatorische Aspekte zusammenlaufen. Eine frühzeitige Einbindung aller Beteiligten und eine sorgfältige Planung werden als entscheidend für den Erfolg solcher Projekte angesehen. Folgendes Zitat von Abegg & Streiff (2023) zeigt auf, dass auch die Schweiz derzeit mit denselben Hürden wie der restliche DACH-Raum konfrontiert ist:

Wird das gebrauchte Bauteil im Anschluss an den Abbruch nicht umgehend in ein neues Gebäude eingebaut, so stellen sich weitere rechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Lagerung des gebrauchten

Bauteils: Wer ist verantwortlich für den Transport des Bauteils, wer haftet für die sachgerechte Lagerung und wen trifft das Risiko, wenn das Bauteil Schaden nimmt? Die Ungewissheit, welche aufgrund dieser und weiterer komplexer juristischer Fragen besteht, ist groß. Bislang fehlt in der Praxis eine Untersuchung, welche diese Fragen zusammenträgt und Lösungsvorschläge zur Hand gibt. (Abegg & Streiff, 2023, S. 2)

#### 4 RESÜMEE

Die Transformation der europäischen Bauwirtschaft hin zu einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft setzt voraus, dass Bauteile nicht mehr nur linear konsumiert und entsorgt, sondern wiedergewonnen, bewertet und erneut in den Verkehr gebracht werden können. Insbesondere bei tragenden Bauteilen, die für die strukturelle Integrität eines Gebäudes essenziell sind, stellt sich die Frage nach belastbaren Bewertungsverfahren und einem einheitlichen Umgang innerhalb Europas.

Für eine Transformation im Bausektor, in der mit Bestand kreislauffähig gebaut werden kann, mangelt es in der Regel nicht an technischen Methoden, sondern an gesetzlichen Regelungen bzw. Richtlinien und Anwendungsleitfäden.

In Österreich, Deutschland und der Schweiz ist ein wachsendes Bewusstsein für die Bedeutung der Wiederverwendung entstanden. Insbesondere Normen wie die ÖNORM B 3151 oder die DIN SPEC 91484 bieten bereits methodische Hilfestellungen zur Kategorisierung, Bewertung und Dokumentation gebrauchter tragender Bauteile. Die Schweiz hat mit der SIA 430 ein Regelwerk zur Priorisierung von Wiederverwendung innerhalb der Abfallvermeidung etabliert. Diese Strukturen zeigen, dass innerhalb der DACH-Region technisch fundierte und im Sinne der Kreislaufwirtschaft ausgerichtete Methoden vorhanden sind. Ein weiterer Pluspunkt ist die schrittweise Integration digitaler Werkzeuge – etwa über Bauwerks- und Materialpässe oder BIM-basierte Rückbauplanungen. Diese ermöglichen eine strukturierte Erfassung potenzieller Reuse-Elemente bereits in der frühen Planungsphase. Die technische Seite der Bauteilbewertung ist – trotz kleiner Differenzen – weitgehend entwickelt und vergleichbar. Die Herausforderungen liegen primär im Bereich Recht, Praxisanwendung und Marktfähigkeit.

Trotz dieser Fortschritte ist der grenzüberschreitende Handel gebrauchter tragender Bauteile faktisch kaum möglich. Der Grund liegt in unterschiedlichen rechtlichen Definitionen, divergierenden Zulassungsverfahren und widersprüchlichen Regelwerken, insbesondere an der Schnittstelle zwischen Bau- und Abfallrecht. Zudem ist die CE-Kennzeichnung für gebrauchte Bauteile bislang nicht einheitlich geregelt, was zu Unsicherheiten bei Gewährleistung, Haftung und Versicherungsschutz führt. Diese Intransparenz schreckt Planer\_innen und Bauherr\_innen gleichermaßen ab, wodurch die Wiederverwendung – insbesondere tragender Elemente – weiterhin ein Nischenthema bleibt.

Dies führt zu Unsicherheiten bei der CE-Kennzeichnung, bei der Herstellerverantwortung und der Versicherbarkeit wiederverwendeter Bauteile.

Zudem sind Bauwerks- und Materialpässe selten vorhanden oder nicht standardisiert. Eine technische Bewertung wird dadurch erschwert – ebenso wie die Nachvollziehbarkeit und Rückverfolgbarkeit im Sinne von Environment-Social-Governance(ESG)-Kriterien oder dem Lieferkettengesetz.

Es fehlen standardisierte Rücknahmesysteme, Anreizsysteme (wie z. B. CO<sub>2</sub>-Bepreisung mit echter Lenkungswirkung) und wirtschaftliche Geschäftsmodelle, die Wiederverwendung als gleichwertige Option fördern würden.

Wiederverwendete tragende Bauteile werden häufig nicht versichert oder nur unter erschweren Bedingungen. Die Anforderungen der Versicherer an die Dokumentation sind hoch, die rechtlichen Unsicherheiten beträchtlich. Ein einheitliches Datenblatt zu Herkunft, Prüfmethoden, Tragfähigkeit, Schadstofffreiheit und Lebensdauer – verpflichtend für Inverkehrbringen und Handel (z. B. Reuse-Pass) – kann die Wiederverwendung tragender Bauteile sektoren- und grenzübergreifend ermöglichen.

Für eine Skalierung der Wiederverwendung von tragenden Bauteilen auf den gesamten Bausektor sind die derzeit zur Verfügung stehenden nationalen Regelungen unzureichend und bieten kaum Rechtssicherheit. Dafür benötigt es eine klare gemeinsame Linie, zumindest auf EU-Ebene.

Eine europaweite Vereinheitlichung im Umgang mit tragenden gebrauchten Bauteilen würde:

- die Rechtssicherheit erhöhen,
- den Wiederverwendungsanteil im Bausektor steigern,
- den grenzüberschreitenden Handel erleichtern und
- einen entscheidenden Beitrag zur Kreislaufwirtschaft leisten.

## ANHANG – BEGRIFFE

*Abfall:* Ist gemäß EN 15643 (Austrian Standards, 2021) „ein Stoff oder Gegenstand, dessen sich der Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss“ (Richtlinie 2008/98/EG).

*Bauprodukt:* Ist gemäß Verordnung (EU) Nr. 305/2011 (EU-BauPVO 2011) „jedes Produkt oder jeder Bausatz, der beziehungsweise das hergestellt und in Verkehr gebracht wird, um dauerhaft in Bauwerke oder Teile davon eingebaut zu werden und dessen Leistung sich auf die Leistung des Bauwerks im Hinblick auf die Grundanforderungen an Bauwerke auswirkt“.

*Recycling:* Ist gemäß AWG 2002 jedes „Verwertungsverfahren, durch das Abfallmaterialien zu Produkten, Sachen oder Stoffen entweder für den ursprünglichen Zweck oder für andere Zwecke aufbereitet werden. Es schließt die Aufbereitung organischer Materialien ein, aber nicht die energetische Verwertung und die Aufbereitung zu Materialien, die für die Verwendung als Brennstoff oder zur Verfüllung bestimmt sind.“ (AWG 2002, StF: BGBI. I Nr. 102/2002, NR: GP XXI RV 984 AB 1008, S. 94; BR: 6576 AB 6584, S. 685)

*Rückbau:* Gemäß ÖNORM B 3151:2022-05 ist ein Rückbau ein „Abbruch eines Bauwerks im Allgemeinen in umgekehrter Reihenfolge der Errichtung eines Bauwerks, mit dem Ziel, dass die beim Abbruch anfallenden Materialien weitgehend einer Wiederverwendung, Vorbereitung zur Wiederverwendung von Bauteilen oder einem Recycling zugeführt werden können unter Trennung der anfallenden Materialien und unter Berücksichtigung der Schadstoffgehalte, sodass eine Vermischung und Verunreinigung der anfallenden Materialien minimiert und ein Entweichen von Schadstoffen verhindert werden“ (ÖNORM B 3151:2022-05, 2022).

*Verwertung:* Ist gemäß AWG 2002 § 2 Abs. 5 „jedes Verfahren, als deren Hauptergebnis Abfälle innerhalb der Anlage oder in der Wirtschaft in umweltgerechter Weise einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem

- a) sie andere Materialien ersetzen, die ansonsten zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder –
- b) im Falle der Vorbereitung zur Wiederverwendung – die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen.

Als Verwertung gilt die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling und jede sonstige Verwertung (z. B. die energetische Verwertung, die Aufbereitung von Materialien, die für die Verwendung als Brennstoff bestimmt sind, oder die Verfüllung) einschließlich der Vorbehandlung vor diesen Maßnahmen.“

*Vorbereitung zur Wiederverwendung:* Ist gemäß AWG 2002 § 2 Abs. 6 „jedes Verwertungsverfahren der Prüfung, Reinigung oder

Reparatur, bei dem Produkte sowie Bestandteile von Produkten, die zu Abfällen geworden sind, so vorbereitet werden, dass sie *ohne weitere Vorbehandlung* wiederverwendet werden können“.

**ANMERKUNG:** gemäß EN 15643:2021/3.83: „Vorbereitung zur Wiederverwendung schließt das Prüfen, Entfernen von Verbindern, Reinigen, Verschneiden, Entfernen von Beschichtungen, Verpacken und Instandsetzen ein.“

**Wieder- und Weiterverwendung/Reuse:** Ist gemäß EN 15643:2021 ein „Verfahren, durch das Produkte oder Komponenten, die kein Abfall sind, mit dem gleichen Zweck, für den sie hergestellt wurden, erneut genutzt oder für andere, ähnliche Zwecke ohne Wiederaufbereitung verwendet werden, jedoch mit einer Vorbereitung zur Wiederverwendung“.

**ANMERKUNG 1 zum Begriff:** „Vorbereitung zur Wiederverwendung schließt das Prüfen, Entfernen von Verbindern, Reinigen, Verschneiden, Entfernen von Beschichtungen, Verpacken und Instandsetzen ein [Richtlinie 2008/98/EG, modifiziert – „oder für andere, ähnliche Zwecke ohne Wiederaufbereitung verwendet werden, jedoch mit einer Vorbereitung zur Wiederverwendung“ wurde in der Definition ergänzt; Anmerkung 1 zum Begriff wurde ergänzt]“ (Austrian Standards, 2021).

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Abegg, A., & Streiff, O. (Hrsg.). (2023). *Die Wiederverwendung von Bauteilen: Ein Überblick aus rechtlicher Perspektive*. Dike Verlag.
- Angst, M., Feri, V., Oefner, A., Ott, C., Streiff, O., & Zoller-Eckenstein, A. (2023). *Merkblatt Wiederverwendung von Bauteilen*. Projekt Innosuisse Nr. 55734.1 IP-SBM Wiederverwendung von Bauteilen: Rechtlicher Rahmen. [https://www.cirkla.ch/app/uploads/2025/06/01\\_Merkblatt\\_Wiederverwendung.pdf](https://www.cirkla.ch/app/uploads/2025/06/01_Merkblatt_Wiederverwendung.pdf)
- Bassi, F., & Guidolin, M. (2021). Resource efficiency and circular economy in European SMEs: Investigating the role of green jobs and skills. *Sustainability*, 13(21), <https://doi.org/10.3390/su132112136>
- BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (o. D.). *EU-Taxonomie-Verordnung*. Abgerufen am 21. Januar 2025 von <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/taxonomie/eu-taxonomie-vo.html>
- DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2023, 10. Februar). *Circular Economy Taxonomy Study*. [https://issuu.com/dgnb1/docs/circular\\_economy\\_taxonomy\\_study?e=0](https://issuu.com/dgnb1/docs/circular_economy_taxonomy_study?e=0)
- Eisenriegler, S. (Hrsg.). (2020). *Kreislaufwirtschaft in der EU: Eine Zwischenbilanz*. Springer Gabler.
- Ellen MacArthur Foundation (2021). Material Circularity Indicator (MCI). <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/material-circularity-indicator>
- Europäisches Parlament (2023). Was versteht man unter Klimaneutralität und wie kann diese bis 2050 erreicht werden? Themen. Europäisches Parlament. <https://www.europarl.europa.eu/news/de/headlines/society/20190926STO62270/was-versteht-man-unter-klimaneutralitaet>
- Europäischer Rechnungshof (2023). *Sonderbericht Kreislaufwirtschaft: Langsame Umsetzung in den Mitgliedstaaten trotz EU-Maßnahmen*, 17, [https://www.eca.europa.eu/ECAPublications/SR-2023-17/SR-2023-17\\_DE.pdf](https://www.eca.europa.eu/ECAPublications/SR-2023-17/SR-2023-17_DE.pdf)
- Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB (2023). *Studie zur Circular-Economy-Taxonomie: Gebäude erfüllen EU-Vorgaben nicht*. <https://www.bauenplus.de/aktuelles/Studie-zur-Circular-Economy-Taxonomie-Gebaeude-erfüuellen-EU-Vorgaben-nicht/>
- Grünberger, R. (2022). *Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf Sanierungen von Wohngebäuden* [Diplomarbeit, TU Wien], reposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2022.100001>
- Halstenberg, M., & Franßen, G. (2022). *Regelwerke des Normungs- und technischen Zulassungswesens anhand des Themenkomplexes Recyclingverfahren und Weiter-/Wiederverwendung von Bauprodukten und Baustoffen*. Im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V. [https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Media/Veroeffentlichungen/Wiederverwendung\\_Bauprodukte\\_Roadmap\\_Studie.pdf](https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Media/Veroeffentlichungen/Wiederverwendung_Bauprodukte_Roadmap_Studie.pdf)
- IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH (2020). *Die Kreislauffähigkeit berechnen*. <https://www.ibo.at/wissensverbreitung/ibomagazin-online/ibo-magazin-artikel/data/die-kreislauffaeigkeit-berechnen>
- IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH (2023). *Kreislauffähigkeit neu gedacht: Der BNB Zirkularitätsindikator*. <https://www.ibo.at/wissensverbreitung/ibomagazin-online/ibo-magazin-artikel/data/kreislauffaeigkeit-neu-gedacht-der-bnb-zirkularitaetsindikator>

- Matzner, G. (2024, 4. Juni). CE-Kennzeichnung: Ein Urteil mit Folgen. *Handwerk+Bau*. <https://www.handwerkundbau.at/betrieb/ce-kennzeichnung-ein-urteil-mit-folgen-53608/>
- Moser, D., & Müller, D. (2022). *Pirmin Jung – Rückbau und Wiederverwendung von Holzbauten*. Projekt 2420.2625 Rückbaufähigkeit von Holzbauten. In Bundesamt für Umwelt. [https://www.pirminjung.ch/files/allgemein/220502\\_PJ\\_Rueckbau-Wiederverwendung-Holzbauten.pdf](https://www.pirminjung.ch/files/allgemein/220502_PJ_Rueckbau-Wiederverwendung-Holzbauten.pdf)
- Seiferlein, W. (2019). *Vor- und Nachteile von Neubau oder Sanierung im Bestand*. Springer Vieweg.
- Umweltbundesamt (o. D.). Berechnung nach UBA-Empfehlung zu den Klimakosten. Abgerufen am 14. November 2024, von <https://www.umweltbundesamt.de/bild/tab-uba-empfehlung-zu-den-klimakosten>
- Wohnfonds Wien (2022). *Bauträgerwettbewerb 1. Wiener WohnBAUMprogramm*. [http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2022\\_1\\_WohnBAUMprogramm\\_Folder\\_Web.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2022_1_WohnBAUMprogramm_Folder_Web.pdf)

## RECHTSQUELLENVERZEICHNIS

- Austrian Standards International (o. D.). ÖNORM B 4008: *Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Tragwerke – Teil 3: Erdbebenbeständigkeitsnachweise*.
- Austrian Standards International (2010). ÖNORM EN 15643-1: *Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken*.
- Austrian Standards International (2018). ÖNORM B 4008-1: *Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Tragwerke – Teil 1: Hochbau*.
- Austrian Standards International (2021). ÖNORM EN 15643: *Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken*.
- Austrian Standards International (2022). ÖNORM EN 15804: *Nachhaltigkeit von Bauwerken – Umweltproduktdeklarationen – Grundregeln für die Produktkategorie Bauprodukte (konsolidierte Fassung)*.
- Austrian Standards International (2022). ÖNORM B 3151. *Rückbau von Bauwerken als Standardabbruchmethode*.
- Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL). (2023). *Inverkehrbringen und Bereitstellen von Bauprodukten*.
- Bundesgesetz über eine nachhaltige Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002), BGBI. I Nr. 102/2002 (2002). *Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich*. <https://www.ris.bka.gv.at>
- CEN/TC 350/SC 1 (o. D.). *Kreislaufwirtschaft im Bauwesen (Circular Economy)*.
- DIN SPEC 91484 (2023). *Verfahren zur Erfassung von Bauprodukten als Grundlage für Bewertungen des Anschlussnutzungspotentials vor Abbruch- und Renovierungsarbeiten (Pre-Demolition-Audit)*. Beuth Verlag.
- Europäischer Rat (2018). Richtlinie (EU) 2018/851 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2008/98/EG über Abfälle. *Amtsblatt der Europäischen Union*, L 150/12, 109–140.
- Europäisches Parlament & Europäischer Rat (2008). Richtlinie 2008/98/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. November 2008 über Abfälle und zur Aufhebung bestimmter Richtlinien. *Amtsblatt der Europäischen Union*, L 312, 3–30.

Europäisches Parlament & Europäischer Rat (2011). Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates. *Amtsblatt der Europäischen Union*, L 88, 5–43.

Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2006). Verordnung (EG) Nr. 1907/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2006 zur Registrierung, Bewertung, Zulassung und Beschränkung chemischer Stoffe (REACH), zur Schaffung einer Europäischen Agentur für chemische Stoffe. *Amtsblatt der Europäischen Union*, L396, 1-849.

Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2011). Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates. *Amtsblatt der Europäischen Union*, L88, 5–43.

Europäische Union (o. D.). *EN 1998-3: Eurocode 8 – Planung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 3: Regeln für den Nachweis von Beständigkeitssanforderungen bei Erdbeben*.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (2020). *Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen*.

Österreichisches Bundesministerium für Finanzen (2022). Ökosoziales Steuerreformgesetz 2022, Teil I (ÖkoStRefG).

Österreichisches Institut für Bautechnik (2023a). *OIB-Richtlinie 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit*.

Österreichisches Institut für Bautechnik (2023b). *OIB-Richtlinie 1: Leitfaden Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken*.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2023). *SIA 430: Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen*.



# TECHNISCHE ASPEKTE DER TRANSFORMATION

Kristina Orehounig

Der Gebäudebestand ist heterogen, und so auch die Lösungen, um ihn zu dekarbonisieren. Diese Lösungen sind oft technisch geprägt und umfassen Maßnahmen in verschiedenen Skalen – von der Ertüchtigung eines historischen Fensters bis hin zu urbanen Energiesystemen. Eine erfolgreiche Umnutzung und Weiterverwendung von Gebäuden ist einerseits von ressourceneffizienter Haustechnik und andererseits von der optimalen Kombination verschiedener Maßnahmen abhängig, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Welche neuen technischen und bauphysikalischen Denkansätze braucht es, um Gebäude resilient gegenüber sich ändernden Rahmenbedingungen zu machen? Wie kann eine nachhaltige und sozialverträgliche Transformation des Bestandes in technischer Hinsicht aussehen? Kann der Begriff *Komfort* in Zusammenhang mit der Klimawende aus Sicht der Bauphysik neu gedacht werden?

85 Prozent der Gebäude, die wir im Jahr 2050 in der EU benötigen werden, stehen bereits heute (Maduta et al., 2022). Dieser Gebäudebestand ist für gut 40 Prozent der Endenergie verantwortlich, welche zu einem großen Teil durch fossile Energieträger wie Öl und Gas gedeckt wird. Mit dem Anspruch, die formulierten Klimaziele zu erreichen, müssen Gebäude energieeffizienter und ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert werden. Der Gebäudebestand ist sehr heterogen, und so auch die Maßnahmen, um ihn zu verbessern. Es müssen nicht ausschließlich technische Lösungen sein, auch unser Verhalten hat einen entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch.

## 1 VON DER EINZELMASSNAHME ZUR QUARTIERSLÖSUNG: STRATEGIEN FÜR EINE EFFIZIENTE ENERGIE- TRANSFORMATION IM GEBÄUDEBESTAND

Der österreichische Gebäudepark ist geprägt von einem großen Anteil an Gebäuden aus der Gründerzeit und den Nachkriegsjahren (Loga et al., 2012). Vor der Ölkrise in den 1970er-Jahren stand der Energieverbrauch von Gebäuden nicht im Mittelpunkt, da Energie ausreichend vorhanden und relativ kostengünstig verfügbar war. Dies hat sich mit der Einführung von Gebäudestandards maßgeblich geändert. Spätestens mit dem Bewusstsein, dass fossile Brennstoffe zum Klimawandel beitragen, ist es ein zentrales Anliegen geworden, fossile Brennstoffe in ihrer Anwendung weiter zu reduzieren. Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen von Gebäuden wird durch zwei Faktoren beeinflusst: Zum einen sprechen wir von der Integration von CO<sub>2</sub>-neutralen Energieträgern, wie zum Beispiel Sonnenenergie, Windenergie oder Umgebungswärme, und zum anderen von Kilowattstunden Energie, welche erst gar nicht verbraucht werden (Mavromatidis et al., 2016). In Gebäuden heißt dies, es wird entweder ein nachhaltiges Gebäudesystem verbaut, welches das Gebäude mit nachhaltiger Energie versorgt, oder die Gebäudehülle wird effizienter gestaltet – durch bessere Fensterkonstruktionen, gedämmte Fassaden oder isolierte Dächer – oder der Betrieb wird durch angepasstes Nutzerverhalten verbessert. Im Idealfall ist es eine Kombination aus beiden. Nachträgliche Veränderungen der Gebäudehülle müssen auf die existierenden Materialien des Gebäudebestandes abgestimmt werden, um zu verhindern, dass es zu bauphysikalischen Beeinträchtigungen kommt. Darüber hinaus gilt es, baukulturelle Aspekte von Substanz und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten. Eine Studie mit dem Ziel, optimale Sanierungsmaßnahmen für den Gebäudebestand zu evaluieren, zeigt, dass die wirksamste Kombination von Maßnahmen – basierend auf Lebenszykluskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen – meist in der Kombination eines nachhaltigen Gebäudesystems mit einer Hüllensanierung besteht (Murray et al., 2020). Die optimalen Maßnahmen hängen stark vom Gebäudestandard und der jeweiligen Geometrie ab, jedoch zeigt sich, dass die wirtschaftlichsten Schritte zur Erreichung der Klimaziele in der Dämmung der Gebäudeteile Dach oder Fassade, im Austausch der Fenster zusammen mit der Installation von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen liegen. Da auch bei der Herstellung hochwertiger Materialien oft ein großer Anteil an Energie verbraucht wird, gilt es, Materialien zu wählen, die einen geringen Anteil grauer Emissionen, das

sind durch die Herstellung des Bauteils entstehende CO<sub>2</sub>-Emissionen, vorweisen können. Eine Möglichkeit, damit umzugehen, besteht darin, Bauteile nicht zu ersetzen, sondern bestehende Elemente, wie zum Beispiel Fenster, zu ertüchtigen. Dies ist nicht nur aus Emissionssicht von Vorteil, sondern leistet auch einen Beitrag zum Erhalt der Baukultur. Zu den aufwendigeren Maßnahmen bei der Sanierung eines Altbau ist gehört die Dämmung von Fassaden, Dach und Keller. Idealerweise wird bei der Sanierung auf nachhaltige Materialien gesetzt, die umweltfreundlich produziert, energieeffizient, langlebig, recycelbar oder biologisch abbaubar sind. Die Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke ist meist eine der effektiveren Maßnahmen, da mit einem ungedämmten Dach oder Keller oft hohe Wärmeverluste einhergehen – und das Erscheinungsbild des Gebäudes dabei in der Regel unverändert bleibt. Anders verhält es sich bei der Fassadendämmung: Diese wird in den meisten Fällen von außen auf das Gebäude aufgebracht und bringt daher optische Veränderungen mit sich. Außerdem sind ein Gerüstbau und ein erneutes Verputzen der Fassade erforderlich. Meist werden Plattendämmstoffe wie Holzfaserplatten, Steinwolle oder Polystyrol angewendet, idealerweise aus recyceltem Material. Polystyrol ist ein Erdölprodukt und wird somit aus fossilen Rohstoffen hergestellt. Zu den innovativen Materialien zählen beispielsweise Aerogele, die durch ihre gute Dämmleistung bei minimaler Materialstärke überzeugen – allerdings sind sie deutlich kostenintensiver. Diese Spezialdämmstoffe kommen derzeit vor allem dort zum Einsatz, wo aufgrund beengter Platzverhältnisse dennoch ein Mindestmaß an Dämmung erforderlich ist.

Ein bestehendes Gebäude mit nachhaltiger Energie zu versorgen, erfordert die Integration von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen auf dem Dach und/oder auf den Fassadenflächen. Dabei werden Photovoltaik-elemente genutzt, um die Sonnenenergie in Strom umzuwandeln, und Solarthermie-Elemente, um Wärme zu generieren. Große Dachflächen, welche man vor allem im Industriebau oder bei Schulbauten vorfindet, weisen ein besonders großes Potenzial auf. Auch die Auslegung des Heizsystems spielt eine wesentliche Rolle bei der Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Installation einer Luft- oder Erdwärmepumpe, welche aus der Umgebungstemperatur – entweder aus der Luft oder aus dem Erdreich – Wärme gewinnt, ist ein besonders effizientes System, weil sie aus einer Kilowattstunde Strom zwischen 3,5 und 5 Kilowattstunden Wärme erzeugen kann. Wenn zusätzlich der Strom aus erneuerbarer Energie gewonnen wird, können – im Vergleich zu konventionellen Gasheizungen (KBOB, 2024) – etwa 80 Prozent an CO<sub>2</sub>-eq Emissionen eingespart werden. Bei Bestandsbauten erfordert der Wechsel auf ein neues Heizsystem jedoch eine gute Planung, vor allem im städtischen Kontext, wo Mehrfamilienhäuser oft mit mehreren Heizsystemen ausgestattet sind und historische Bauten häufig einen hohen Energieverbrauch aufweisen. In dicht bebauter Umgebung ist zudem nicht ausreichend Platz vorhanden, um tiefe Geothermie<sup>1</sup> oder Erdwärme zu nutzen, da Erdwärmesonden in einem definierten Abstand zueinander gebohrt werden müssen und oft nicht ausreichend Flächen vorhanden sind, diese zu implementieren.

<sup>1</sup> Untiefe Geothermie: Nutzung der Wärme aus dem Erdinneren, z.B. durch Erdwärmesonden in Kombination mit Wärmepumpen für die Beheizung von Gebäuden.

In vielen Städten und dicht bebauten Gebieten sind Fernwärmesysteme verbreitet – das sind zentral betriebene Wärmeanlagen, die über ein thermisches Netzwerk Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser versorgen. Fernwärmesysteme stehen vor ähnlichen Herausforderungen wie individuelle Gebäudeenergiesysteme. Auch sie müssen oft erst dekarbonisiert werden, das heißt, der Anteil fossiler Energieträger ist zu reduzieren. Der Vorteil bei zentralen Anlagen ist jedoch, dass sie auf Großanlagen setzen können. Dabei kann zum Beispiel eine zentrale Wärmepumpe, die Seewasser, Abwärme aus Klärprozessen oder Industrieanlagen nutzen kann, zum Einsatz kommen. In weniger dicht bebauten Gebieten, in denen ein Fernwärmesystem nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, ist eine mögliche Zukunftstechnologie der Aufbau eines lokalen Anergienetzes. Diese Systeme – auch als *kalte Fernwärme* bezeichnet – werden auf Umgebungstemperatur bewirtschaftet. Dadurch kann Abwärme von verschiedenen Systemen genutzt werden, wie zum Beispiel Klimaanlagen und Datencenter, aber auch die überschüssige Energie aus Solarkollektoren. Mit daran angeschlossenen Erdwärmesonden, die sowohl als Wärmequelle als auch zur Zwischenspeicherung genutzt werden können, werden die daran angeschlossenen Gebäude mittels Wärmepumpen im Sommer gekühlt und im Winter beheizt. Ein lokales Anergiennetz kann auch ein sehr kleines Netzwerk aus dem Zusammenschluss von ein paar wenigen Gebäuden sein. Den Zusammenschluss mehrerer Gebäude, die auf erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie, Biomasse oder untiefe Geothermie setzen, bezeichnet man als dezentrale Energiesysteme. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass neben der Nutzung von Photovoltaik auch auf verschiedene Netze und Umwandlungs- und Speichertechnologien (Wärme-Kraft-Kopplung<sup>2</sup>, Batterien etc.) zurückgegriffen werden kann. Die Gebäude sind über Strom- und Wärmesysteme miteinander verbunden und können die Energie im Zusammenschluss so gemeinsam nutzen (siehe Abbildung 1). Die lokalen Energiepotenziale und die Nachfragen können mit einem solchen dezentralen Energiesystem örtlich und zeitlich optimal bewirtschaftet werden. Als Vorzeigeprojekte sind hier zum Beispiel der Zusammenschluss von mehreren Gründerzeithäusern in der Geblergasse in Hernals (Wien) oder der Universitätscampus Hönggerberg der ETH Zürich in der Schweiz zu nennen. Im Projekt in der Geblergasse wurden zwei Bestandsgebäude mit einem Anergiennetz, Erdwärmesonden und Photovoltaik ausgestattet, um diese nachhaltig mit Energie versorgen zu können (Lindorfer & Cerveny, 2020). Die verfügbaren Freiflächen wurden genutzt, um 18 Erdwärmesonden mit einer Tiefe von ca. 100 Metern zur Energiegewinnung zu bohren.

2 Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen erzeugen sowohl Wärme als auch Elektrizität und sind deshalb eine effiziente Art der Energiegewinnung. Sie können mit fossilen, aber auch mit erneuerbaren Energieträgern, wie zum Beispiel Biogas, genutzt werden.

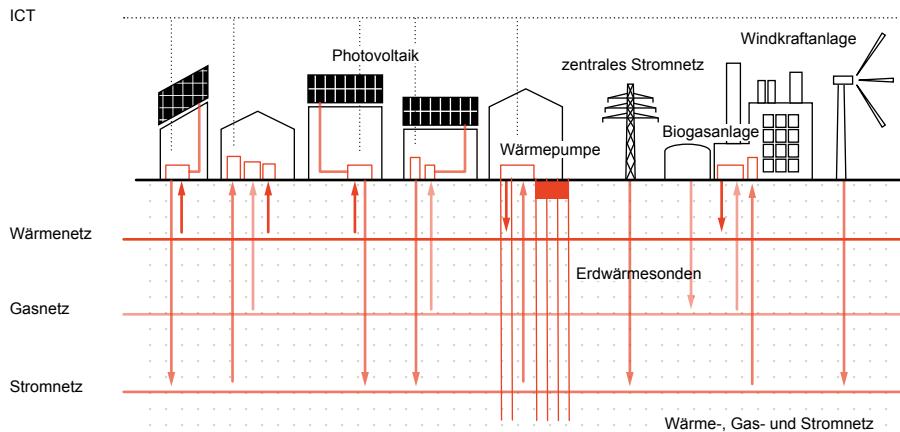


ABBILDUNG 1 Dezentrale und Multi-Energiesysteme  
(Quelle: eigene Darstellung, adaptiert aus Empa.ch, CC BY-SA)

Eine große Herausforderung der Energiewende besteht darin, dass Energie von nachhaltigen Energieträgern wie Sonne, Wind oder Wasser vorwiegend in den Sommermonaten zur Verfügung steht und in den Wintermonaten nicht ausreichend vorhanden ist. Es gilt daher, Wege zu finden, die Energie entweder dann zu verbrauchen, wenn sie vorhanden ist, oder sie mittels saisonaler Energiespeicherung in die Wintermonate zu bringen. Im städtischen Kontext stehen hier zum Beispiel die oben genannten Erdwärmesonden neben den größeren Aquiferspeichern zur Verfügung. Dabei wird überschüssige Energie in das Erdreich geleitet und in den Wintermonaten mittels Wärmepumpen wieder genutzt. Aquiferspeicher nutzen natürlich vorkommende, abgeschlossene Gesteinsformationen in Tiefen von bis zu einigen Hundert Meter Grundwasser für die Wärmespeicherung. Sie sind vor allem bei großen Speichervolumen >100 000 Kubikmeter wirtschaftlich einsetzbar (Bundesverband Geothermie, 2020). Batterien auf Lithium-Ionen-Basis, die vielseitig zum Einsatz kommen, sind vorwiegend für die kurzfristige Energiespeicherung optimiert und eignen sich deshalb weniger für die saisonale Speicherung. Für die saisonale Stromspeicherung können hier Redox-Flow-Batterien oder die Power-to-Gas-Technologie eingesetzt werden, welche mittels Elektrolyse Strom in Wasserstoff umwandelt. Diese unterschiedlichen Technologien zeigen bereits, dass es nicht eine einzelne Technologie sein wird, welche in Zukunft unsere Bestandsgebäude mit CO<sub>2</sub>-freier Energie versorgt, sondern ein Zusammenschluss von verschiedenen Technologien, die aufeinander abgestimmt sind, erforderlich sein wird. Die Gebäude an sich werden hierbei eine wesentliche Rolle spielen, da die erneuerbaren Energiepotenziale zu einem großen Anteil dezentral auf Gebäudeebene vorhanden sind. Oft sind Bestandsgebäude auf einen Wechsel des Heizsystems nicht vorbereitet. Bestehende Systeme, wie zum Beispiel Gasheizungen, sind in der Regel auf höhere Temperaturen ausgelegt. Um jedoch einen guten Wirkungsgrad bei einer Wärmepumpe erreichen zu können, sollte die sogenannte Vorlauftemperatur 50 Grad Celsius nicht überschreiten. Dies erfordert entweder Flächenheizungen wie Wand- oder Fußbodenheizungen oder größere Heizkörper, welche in der Planung bei der Sanierung des Bestandes Beachtung finden müssen.

## 2 WELCHE NEUEN TECHNISCHEN UND BAUPHYSIKALISCHEN DENKANSÄTZE BRAUCHT ES, UM GEBÄUDE RESILIENT GEGENÜBER SICH ÄNDERNDEN RAHMENBEDINGUNGEN ZU MACHEN?

Seit den 1970er-Jahren – und mit der Einführung erster Regelungen der Energieeinsparung – konzentrierte man sich darauf, die während der Nutzung eines Gebäudes aufgewendete Energie, insbesondere für Heizen und Kühlen, zu reduzieren. Da Gebäude durch bessere Hälften immer energieeffizienter werden, rückt die Bedeutung des Energieverbrauchs für Bau und Materialien stärker in den Fokus. Vor allem Bauteile aus Beton, Glas, Stahl und Ziegel benötigen in der Herstellung viel Energie und haben demnach eine große Auswirkung auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes. Es gilt also, Gebäude für längere Zeit zu nutzen und nicht nach kurzer Lebensdauer wieder durch einen Neubau zu ersetzen, um so die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Aber auch die Verwendung von Materialien mit niedriger grauer Energie, wie zum Beispiel Holz oder leicht recycelbare Materialien, kann den Gesamtenergiebedarf im Bauwesen merkbar reduzieren.

In einer Studie in der Stadt Essen wird die Sanierung von Bestandsgebäuden unterschiedlicher Altersklassen einem Neubau gegenübergestellt. Dabei werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus (von der Herstellung bis zur Wiederverwendung der Materialien), die Kosten sowie der Energieverbrauch verglichen (Mukhamadiyeva et al., 2025). Die Ergebnisse zeigen, dass der geringste Energieverbrauch in der Nutzungsphase eines Gebäudes mit einem Ersatzneubau erreicht werden kann, was zu einer erheblichen Verringerung der CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen führt, vor allem, wenn nachhaltige Materialien wie Holz zum Einsatz kommen, die nach dem Lebenszyklus dieses Gebäudes wiederverwendet oder recycelt werden können. Die größte Reduktion der CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen wird jedoch durch eine Vollsanierte des Bestandsgebäudes (Fassadendämmung, Fensteraustausch und Einbau einer Wärmepumpe mit Photovoltaik) erzielt (siehe Abbildung 2). Diese Maßnahmen verursachen geringere Kosten als ein Ersatzneubau. Wenn eine Vollsanierte aus bestimmten Gründen nicht möglich ist, erbringt vor allem das Szenario, eine bestehende Gasheizung durch ein erneuerbares Heizsystem zu ersetzen, eine relativ hohe Einsparung an CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen. Diese Maßnahme sollte also priorisiert werden. Bei einem Altbau muss die Umsetzbarkeit dieser Maßnahme allein jedoch vorher abgeklärt werden, da der Wechsel auf ein Niedertemperaturheizsystem, wie eine Wärmepumpe, bei einem unsanierten Altbau auch Komforteinbußen mit sich bringen kann. Insgesamt lässt sich jedoch festhalten: Die CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen eines vollsanierter Bestandsgebäudes können gegenüber einem unsanierten Gebäude mit einer Gasheizung auf ein Drittel reduziert werden, betrachtet über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen, die in diesem Fall durch den Gebäudebetrieb verursacht werden, machen nur noch einen sehr kleinen Anteil gegenüber den grauen Emissionen in der Konstruktion, Sanierung und im Heizsystem aus.

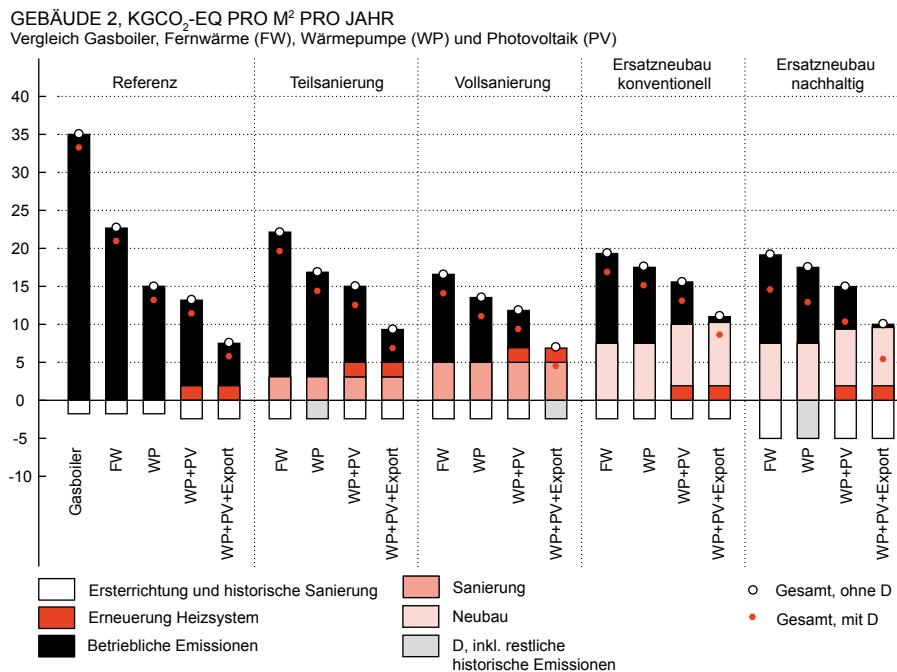


ABBILDUNG 2 10-jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> für verschiedene Heizsystem-varianten und Szenarien von Maßnahmen (Referenz, Teilsanierung, Vollsaniierung, Ersatzneubau konventionell und Ersatzneubau nachhaltig) (Grafik: Mukhamadiyeva et al., 2025, S. 5, CC BY-SA)

Der Gebäudebetrieb beinhaltet neben der Bereitstellung von Wärme in der kälteren Jahreszeit auch Raumkälte in den Sommermonaten. In Mitteleuropa herrscht traditionell ein Klima, in dem vorwiegend geheizt werden muss, und nur wenige der Bestandsgebäude sind mit einem Kühlsystem ausgestattet. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels und den damit einhergehenden Wetterextremen wie Hitzeperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen müssen Gebäude widerstandsfähiger gegenüber den sich verändernden Rahmenbedingungen werden. Steigende Temperaturen in den Sommermonaten und häufiger auftretende Hitzeperioden verleihen der Anforderung zur Kühlung zunehmend Bedeutung. Das zeigt sich deutlich in den steigenden Zahlen der Klimaanlagen in Wohngebäuden (Tagesschau.de, 2023), oft auch in älteren Bestandsgebäuden, die für sehr lange Zeit ohne Raumkühlung ausgekommen sind. Eine mögliche Lösung, damit umzugehen, ist die nachhaltige Erzeugung von Energie für die Kühlung, z. B. durch Solarstrom oder durch eine bereits installierte Wärmepumpe in Kombination mit erneuerbarer Energie. Dies sollte aber erst in Betracht gezogen werden, wenn alle passiven Möglichkeiten zum Kühlen ausgereizt sind. Dazu zählt etwa die Installation eines guten Beschattungssystems. Idealerweise wird die Beschattung auf der Fensteraußenseite angebracht, da sie verhindert, dass zu viel Solarstrahlung in den Innenraum gelangt und diesen aufheizt. Was in den Wintermonaten einen positiven Nebeneffekt darstellt, wirkt sich im Sommer oft kontraproduktiv aus und erhöht die notwendigen Kühllasten. Eine weitere, eher traditionelle Möglichkeit zur Kühlung von Gebäuden ist die

Fensterlüftung während der Nachtstunden, die sogenannte Nachtauskühlung. Eine Studie zeigt, dass diese beiden Maßnahmen das Potenzial haben, etwa 80 Prozent der bevorstehenden Kühllasten bis zum Jahr 2050 in der Schweiz zu reduzieren (Silva et al., 2022).

Im städtischen Kontext stehen passive Kühlungsmethoden oft vor der Herausforderung, dass der städtische Wärmeinseleffekt Umgebungstemperaturen verstärkt. Dieser Effekt wird durch die Abwärme von Gebäuden und Mobilität, den großen Anteil versiegelter Flächen sowie durch wärmespeichernde Materialien verursacht. Dem städtischen Wärmeinseleffekt kann jedoch lokal entgegengewirkt werden – etwa durch den Einsatz von blauer und grüner Infrastruktur wie zum Beispiel durch zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen, die Installation von grünen Fassaden und Dächern, die Entsiegelung von Flächen und das Schwammstadt-Konzept, bei dem Oberflächenwasser dort versickern soll, wo es anfällt. Zu den nachhaltigen aktiven Kühlsystemen, jene also, die Energie benötigen, zählen neben Fernkälte auch reversible Wärmepumpen, welche sowohl als Heizung als auch im Sommer zum Kühlen genutzt werden können. In diesem Fall wird die überschüssige Wärme an den Boden abgegeben. Zu den weiteren Technologien zählen Photovoltaik mit Split-Klimaanlagen, die nachhaltigen Strom nutzen, Absorptionskälteanlagen mit Solarthermie oder die Betonkernaktivierung, bei der die Gebäudemassen durch gekühltes Wasser aktiviert werden. Viele europäische Städte entwickeln Maßnahmenkataloge für ihren Gebäudebestand, um auch in Zukunft Gebäude und Städte auch während der Sommermonate komfortabel zu halten – etwa durch den Hitzeaktionsplan für Wien (Stadt Wien, 2024).

### 3 WIE KANN EINE NACHHALTIGE UND SOZIAL VERTRÄGLICHE TRANSFORMATION DES BESTANDES IN TECHNISCHER HINSICHT AUSSEHEN?

Es gibt eine Reihe technischer Lösungen, um den Gebäudebestand zu ertüchtigen und dessen CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter zu reduzieren. Jedoch bleiben die Renovationsraten niedrig, bei etwa 1,5 Prozent pro Jahr in Österreich (Energy-Innovation-Austria, o. D.). Hochrechnungen zeigen, dass die Renovationsraten in den meisten europäischen Ländern auf 3 Prozent erhöht werden müssten, damit die Klimaziele erreicht werden können (European Commission, 2020). Die Gründe für niedrige Renovationsraten sind vielseitig. Dazu zählen beispielsweise hohe Investitionskosten bei Sanierungsmaßnahmen oder der Erneuerung des Heizsystems sowie lange Amortisationskosten, aber auch komplexe Planungsprozesse und komplizierte Eigentumsstrukturen können den Sanierungsprozess hinauszögern und erschweren. Vor allem in Mietstrukturen oder Stockwerkeigentum sind oft keine Anreize gegeben, zu sanieren – oder der Bewilligungsprozess ist so kompliziert, dass sich die Planung sehr lange verzögert. Es braucht Anreize und gezielte Förderungen, um den Bestand zielgerecht zu sanieren. Eine Lösung kann sein, Sanierungsvorhaben in einem partizipativen Prozess zu gestalten (Holzer & Wimmer, 2023). Dabei werden die Bewohner\_innen aktiv in den Planungsprozess und die Lösungsfindung miteinbezogen, sodass ihre Bedürfnisse berücksichtigt werden. Auch Mieterstrommodelle, bei denen zum Beispiel gemeinschaftlich

genutzte Dachflächen zur Solarstromproduktion vor Ort genutzt werden, bieten Ansätze für die Zukunft. Auch Contractinglösungen, bei denen Sanierungsmaßnahmen oder auch Heizsysteme von einem Unternehmen geplant, finanziert, errichtet und gewartet werden und die Nutzer\_innen nur für die Leistung bezahlen, bieten Möglichkeiten.

Ein weiterer Faktor ist das erforderliche Umdenken der Bevölkerung. Effizienzsteigerung und die Integration von erneuerbaren Energieträgern sind nicht ausreichend, wenn wir unsere Klimaziele erreichen wollen. Es gilt, zusätzlich Ressourcen zu schonen, um die Umwelt nicht mehr zu belasten als notwendig. Dies wird im Begriff *Suffizienz* (aus dem Lateinischen *sufficere* = ausreichen, genügen) (Aachener Stiftung Kathy Beys, 2015) zusammengefasst. Dabei geht es im Wesentlichen darum, die eigentliche Nachfrage zu hinterfragen. Wir leben in immer größeren Wohnungen (Statistik Austria, o. D.), haben immer mehr elektrische Geräte und einen immer größeren Anspruch an den Komfort. Der Suffizienzgedanke erfordert, dies zu hinterfragen. Dazu gehört zum Beispiel die Reduktion von Wohnfläche auf das Notwendige. Die Aktivierung von Leerständen, bevor ein Gebäude neu gebaut wird, spielt hier eine wichtige Rolle. Aber auch der schonende Umgang mit Energie, wie zum Beispiel durch Reduktion der Heiztemperatur. Wenn durchschnittlich alle Wohngebäude ihre Wohnraumtemperatur um 1 Grad Celsius senken, dann können etwa 7 Prozent der Energie eingespart werden (Vulic et al., 2022). Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den Besitzanspruch zu hinterfragen – also nicht alles selbst besitzen zu müssen. Durch das Teilen, Tauschen oder Leihen von elektrischen Geräten, Autos etc. können CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden, da weniger Gegenstände erzeugt und so wiederum weniger Ressourcen gebunden werden. Dieses Konzept findet auch in der Nutzung von Gebäuden und deren Ressourcen Anwendung. Dazu zählen zum Beispiel die gemeinsame Nutzung von Flächen und Räumen in Bürogebäuden oder neue Wohnformen, wie die sogenannten Cluster-Wohnungen. Dabei werden mehrere kleine Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Räumen zu einer größeren Einheit verbunden (Anleitung Kalkbreite, o. D.).

#### 4 WIE KANN DER BEGRIFF KOMFORT IN ZUSAMMENHANG MIT DER KLIMAWENDE AUS SICHT DER BAUPHYSIK NEU VERSTANDEN WERDEN?

Menschen unterscheiden sich nicht nur in ihrem Verhalten, sondern auch in ihren Ansprüchen an den thermischen Komfort. So führt unterschiedliches Verhalten bei der Regulierung der Innentemperatur in Räumen zu einem variablen Energiebedarf in Gebäuden. Bereits die Erhöhung der Raumtemperatur um nur 1 Grad Celsius – beispielsweise von 20 auf 21 Grad – lässt den Energieverbrauch um rund 7 Prozent ansteigen (Vulic et al., 2022). Während der thermische Komfort üblicherweise einheitlich auf einem allgemeinen Standard basiert, spielen auch soziokulturelle Aspekte, Geschlecht, Fitnesslevel und andere Faktoren eine Rolle (Rupp et al., 2015). Zudem steigen heutzutage die Komfortansprüche der Nutzer\_innen zunehmend, ebenso das Bestreben, möglichst personalisierten Komfort zu ermöglichen. Das bedeutet, dass das Raumklima den individuellen Bedürfnissen der Bewohner\_innen

angepasst wird. Die steigende Verfügbarkeit von Daten ermöglicht es, Gebäude und deren Bewohner\_innen besser zu verstehen, um so das Raumklima den verschiedenen Ansprüchen anzupassen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Ressourcenschonung. Mithilfe von Messtechnik in Gebäuden können Daten zur Anwesenheit von Personen gewonnen werden, um das Innenraumklima bedarfsgerecht zu steuern. Technologien wie die personalisierte Kühlung, die darauf abzielt, eine Mikroklimazone rund um eine einzelne Person zu klimatisieren, werden erforscht (Vesely & Zeiler, 2014). Flexibilität und Anpassungsfähigkeit von Räumen spielen dabei eine wichtige Rolle. Smart-home-Technologien wie intelligente Thermostate, die Radiatoren in jedem einzelnen Raum regulieren können, sind eine gute Möglichkeit, Bestandsgebäude nachzurüsten, da sie einfach in bestehende Heizsysteme integriert werden können. Studien haben gezeigt, dass bis zu 20 Prozent der Energie eingespart werden können, wenn die Temperatur optimal mittels Wetterprognosen vorausschauend geregelt wird (Bünning et al., 2020). Durch die Installation von Sensoren und das kontinuierliche Messen von vielseitigen Daten wie Temperatur, Anwesenheit, Luftfeuchtigkeit, CO<sub>2</sub> etc. können diese Daten analysiert und als Grundlage für die Verbesserung des Komforts herangezogen werden. Mit diesen Daten lassen sich Modelle entwickeln, die den Betrieb eines Gebäudes effizienter machen. Sie können auch dazu beitragen, auf Basis von Wettervorhersagen die Heizung oder Kühlung vorausschauend anzupassen und die Anwesenheit der Personen zu berücksichtigen.

Eine weitere digitale Technologie, die immer mehr Anwendung findet, ist die des digitalen Zwilling. Ein digitaler Zwilling ist ein virtuelles Abbild eines physischen Systems. In der Autoindustrie findet diese Technologie bereits breite Anwendung, zunehmend werden auch von Gebäuden, Quartieren und Städten digitale Zwillinge erstellt. Sie haben zum Ziel, Verbesserungsmaßnahmen zu evaluieren, aber auch Betriebsstrategien von Gebäuden zu simulieren, bevor diese implementiert werden. Beispiele solcher digitaler Zwillinge existieren auf Gebäudeebene (Deng et al., 2021; Krannichfeldt et al., 2024), welche es ermöglichen, auf statischem Building Information Modeling (BIM) aufzubauen und sie zu dynamischen Modellen, die eine Analyse und Visualisierung des optimierten Betriebs in Echtzeit ermöglichen, erweitern. Ein weiteres Beispiel ist der digitale Klimazwilling der Stadt Singapur, der genutzt werden kann, um den thermischen Komfort in der Stadt Singapur zu verbessern (Aydt et al., o. D.). Er basiert auf einer Vielzahl an Daten über Gebäude, Infrastruktur, Mobilität etc. sowie auf Messdaten wie Wetter- oder Energieverbrauchsdaten, die den Betrieb widerspiegeln. Zusammen mit physikalischen Modellen können in einem nächsten Schritt Verbesserungen des Betriebs berechnet werden. Mit einem digitalen Zwilling lässt sich langfristig beurteilen, ob die Klimaziele erreicht werden können oder ob zusätzliche Schritte erforderlich sind, um die angestrebten Vorgaben zu erfüllen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass verschiedene Maßnahmen benötigt werden, um den heterogenen Gebäudebestand energetisch zu optimieren und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Lösungen beinhalten die Ertüchtigung der Gebäudehülle, um die Energieeffizienz zu erhöhen, und den Umstieg auf ein nachhaltiges Energiesystem. Die Integration erneuerbarer Energieträger, wie zum Beispiel die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie, ist ein wichtiges Energiepotenzial, das auf

Gebäudeebene genutzt werden kann. Nicht immer ist der Umstieg auf ein gebäudeintegriertes Energiesystem einfach zu bewerkstelligen. Hier bietet es sich oftmals an, Quartierslösungen in Betracht zu ziehen, um so Synergieeffekte zwischen mehreren Gebäuden nutzbar zu machen. Die Einbindung nachhaltiger Energieträger ist eine anspruchsvolle Aufgabe, da sie ein koordiniertes Zusammenspiel mehrerer dezentraler Systeme und zahlreicher Akteur\_innen auf Quartiersebene erfordert. Mit effizienteren Gebäuden in der Nutzungsphase rückt die Bedeutung der Energie für Bau und Materialien stärker in den Fokus. Die möglichst lange Nutzung von Gebäuden und ihrer Materialien, aber auch die Verwendung von Materialien mit niedriger grauer Energie kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten. Maßnahmen müssen nicht immer nur technischer Natur sein, da auch eine Verhaltensänderung und ein bewusster Umgang mit Ressourcen einen Beitrag leisten können. Es ist vor allem wesentlich, nicht nur die derzeitige Situation anzusehen, sondern eine gesamtheitliche Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Aachener Stiftung Kathy Beys (2015, 18. August). Suffizienz. *Lexikon der Nachhaltigkeit*. [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/suffizienz\\_2034.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/suffizienz_2034.htm)
- Anleitung Kalkbreite (o. D.). *Wohnungen*. Abgerufen am 11. Jänner 2025, von <https://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnungen.html>
- Aydt, H., Acero, J. A., Ivanchev, J., Nevat, I., Benny, J., Adelia, A. S., Wong, M. L., Niffeler, M., Zozaya, A., & Orehounig, K. (o. D.). *A Digital Urban Climate Twin for Singapore*. arXiv.
- Bundesverband Geothermie (2020). Erdwärmespeicher, Aquiferspeicher. *Bibliothek, Lexikon der Geothermie*. Abgerufen am 25. Jänner 2025, von <https://www.geothermie.de/bibliothek/lexikon-der-geothermie/e/erdwaermespeicher-aquiferspeicher>
- Bünning, F., Huber, B., Heer, P., Aboudonia, A., & Lygeros, J. (2020). Experimental demonstration of data predictive control for energy optimization and thermal comfort in buildings. *Energy and Buildings*, 211, 109792. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2020.109792>
- Deng, M., Menassa, C. C., & Kamat, V. R. (2021). From BIM to digital twins: A systematic review of the evolution of intelligent building representations in the AEC-FM industry. *Journal of Information Technology in Construction (ITcon)*, 26(5), 58–83. <https://doi.org/10.36680/j.itcon.2021.005>
- Energy-Innovation-Austria (o. D.). *Increasing the renovation rate challenges for the construction industry*. <https://www.energy-innovation-austria.at/article/increasing-the-renovation-rate/?lang=en>
- European Commission (2020). *Renovation wave: Doubling the renovation rate to cut emissions, boost recovery and reduce energy poverty*. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_20\\_1835](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_1835)
- Holzer, P., & Wimmer, F. (2023). *Sanierung und Heizungsumstellung: 46 Maßnahmen für den mehrgeschoßigen Wohnbau*. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. [https://www.klimaaktiv.at/fileadmin/Bibliothek/Publikationen/2023\\_Sanierung\\_Heizungsumstellung\\_mehrgeschoss\\_Wohnbau.pdf](https://www.klimaaktiv.at/fileadmin/Bibliothek/Publikationen/2023_Sanierung_Heizungsumstellung_mehrgeschoss_Wohnbau.pdf)
- KBOB – Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (2024, 3. September) *Öekobilanzdaten im Baubereich*. Abgerufen am 22. Januar 2025, von <https://www.kbob.admin.ch/de/oekobilanzdaten-im-baubereich>
- Krannichfeldt, L. V., Orehounig, K., & Fink, O. (2025, 1. August). Combining physics based and data driven modeling for building energy systems. *Applied Energy*, 391, 125853.
- Lindorfer, A., & Cerveny, M. (2020). *Anergienetz Geblergasse: Pilotprojekt Smart Block Geblergasse, 1170 Wien*. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Urban Innovation Vienna GmbH.
- Loga, T., Diefenbach, N., Stein, B., & Born, R. (2012). *Further Development of the National Residential Building Typology. TABULA – Scientific Report Germany*. Institut Wohnen und Umwelt GmbH. [https://www.episcope.eu/downloads/public/docs/scientific/DE\\_TABULA\\_ScientificReport\\_IWU.pdf](https://www.episcope.eu/downloads/public/docs/scientific/DE_TABULA_ScientificReport_IWU.pdf)
- Maduta, C., Melica, G., D'Agostino, D., & Bertoldi, P. (2022). Towards a decarbonised building stock by 2050: The meaning and the role of zero emission buildings (ZEBs) in Europe. *Energy Strategy Reviews*, 44. <https://doi.org/10.1016/j.esr.2022.101009>

Mavromatidis, G., Orehounig, K., Richner, P., & Carmeliet, J. (2016). A strategy for reducing

CO<sub>2</sub> emissions from buildings with the Kaya identity: A Swiss energy system analysis and a case study. *Energy Policy*, 88, 343–354. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2015.10.037>

Mukhamadiyeva, Z., Thrampoulidis, E., Gross, D., Orehounig, K., Hischier, R., & Mavromatidis, G. (2025). *Retrofit vs. replacement of multi-family houses: Energy simulations, life cycle assessment and cost analysis*. CISBAT.

Murray, P., Marquant, J., Niffeler, M., Mavromatidis, G., & Orehounig, K. (2020). Optimal transformation strategies for buildings, neighbourhoods and districts to reach CO<sub>2</sub> emission reduction targets. *Energy and Buildings*, 207. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2019.109569>

Rupp, R. F., Vásquez, N. G., & Lamberts, R. (2015). A review of human thermal comfort in the built environment. *Energy and Buildings*, 105, 178–205. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2015.07.047>

Silva, R., Eggimann, S., Fierz, L., Fiorentini, M., Orehounig, K., & Baldini, L. (2022). Opportunities for passive cooling to mitigate the impact of climate change in Switzerland. *Building and Environment*, 208. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2021.108574>

Stadt Wien (2024). *Wiener Hitzeaktionsplan. Für ein cooles Wien der Zukunft*. Bereichsleitung für Klimaangelegenheiten. <https://www.wien.gv.at/spezial/hitzeaktionsplan/files/hitzeaktionsplan-2024.pdf>

Statistik Austria (o. D.). *Wohnsituation*. Abgerufen am 25. Januar 2025, von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>

Tagesschau.de (2023). *Hitzesommer führen zu Klimaanlagen-Boom*. tagesschau.de. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/klimaanlagen-markt-100.html>

Veselý, M., & Zeiler, W. (2014). Personalized conditioning and its impact on thermal comfort and energy performance: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 34, 401–408. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2014.03.024>

Vulic, N., Sulzer, M., Rüdisüli, M., & Orehounig, K. (2022). Role of temporary thermostat adjustments as a fast, low-cost measure in reducing energy imports. *Environmental Research Communications*, 4(12). <https://doi.org/10.1088/2515-7620/acacef>

Bei der Verfassung des Beitrags wurde KI eingesetzt. Die Tools DeepL und ChatGPT wurden im November 2024 zur sprachlichen Überarbeitung, Formulierungshilfe, stilistischen Anpassung und Übersetzung angewandt. Die inhaltliche Verantwortung liegt bei der Autorin.



ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# ÖKONOMISCHE PERSPEKTIVEN AUF DIE TRANSFORMATION DES BESTANDES

Michael Getzner

Der Beitrag befasst sich mit ökonomischen Grundfragen an bestehende räumliche Strukturen – insbesondere Infrastrukturen – technischer und institutioneller Art. Dabei werden die Pfadabhängigkeiten, u. a. rechtliche, ökonomische und verhaltensbezogene, in den Blick genommen und so die Konflikte zwischen dauerhaftem Bestand, langwierigen Planungen und aktuellem Handlungsbedarf aufgeschlüsselt. Vor dem Hintergrund der Frage, ob nicht ausreichend Bestand gebaut ist, lädt der Beitrag ein, über Transformationshindernisse nachzudenken.

Der Beitrag zeigt, welche Perspektiven in der Ökonomie aktuell abseits des Wachstumsparadigmas diskutiert werden und welche vielfältigen Probleme auf die Planung des Umbaus des infrastrukturellen Bestandes aus ökonomischer Sicht zukommen. Einige Änderungen der Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine *Klimawende der Infrastrukturen* werden als Forderungen formuliert.

## 1 EINLEITUNG: TRANSFORMATION DES BESTANDES – EIN WIDERSPRUCH?

Die Notwendigkeit der Reduktion der Ressourcen und Landnutzung in Österreich ist vor dem Hintergrund der Klima- und Biodiversitätskrise offensichtlich. Internationale Vereinbarungen (Paris-Übereinkommen zur Reduktion der Erderhitzung, Sustainable Development Goals, Biodiversitätsziele i. S. des Ausweisens geschützter Flächen) bestehen ebenso wie vielfältige politische Programme, Strategien und gesetzliche Rahmenbedingungen, die in den letzten fünf Jahren zur Zielerreichung im Klimaschutz in Österreich substanzial ausgebaut wurden. Bislang haben diese vielfältigen Bemühungen in Anbetracht beispielsweise der nach wie vor fast ungebremsten Expansion der Flächennutzung (z. B. Bauflächen) und der Investitionen in fossile Infrastrukturen in Österreich noch zu wenig zu diesem Ziel beigetragen (Schirpke et al., 2023; Stechemesser et al., 2024; Getzner & Kadi, 2020).

Aus Sicht der (Raum-)Planung stehen insbesondere zur Beschränkung zusätzlicher Versiegelung die Nutzung vorhandener Ressourcen und deren Entwicklung im Zentrum. Die *Transformation des Bestandes* ist aus planerischer Sicht Teil der breiteren *sozialökologischen Transformation*. Diese bezeichnet eine grundlegende Veränderung der Beziehungen des Menschen (der Wirtschaft und Gesellschaft, aber auch jeder\_s Einzelnen) mit der Ökologie mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der planetaren Grenzen, die sowohl eine Mindestausstattung an Ressourcen bereitstellt als auch den Überkonsum (Überproduktion) der Reichsten in einer Gesellschaft beschränkt. Eng mit dem Konzept verbunden sind Debatten zu De-Growth und Postwachstumsplanung (Müller et al., 2024; Ruiz-Alejos & Prats, 2022).

Während sich der Begriff der *Transformation* auf grundlegende Veränderungen, auch der zugrundeliegenden Paradigmen der Gesellschaft und der Wirtschaft (z. B. Wachstumsparadigma), bezieht, bedeuten *Veränderungen* (Change) marginale (inkrementelle) Anpassungen im Sinne kleiner Schritte.

Die *Transformation des Bestandes* als Ziel der zukünftigen Entwicklung räumlicher Ressourcen mag aus dieser Sicht jedoch wie ein Oxymoron wirken: (Infra-)Strukturen des Bestandes können nicht einfach und grundlegend verändert werden. Technische, ökonomische, rechtliche, institutionelle oder verhaltensbezogene Eigenschaften bestehender Strukturen stellen Barrieren zu einer raschen Transformation dar, sie können selbst marginalen Veränderungsbemühungen widerstehen. Eine Änderung bestehender Strukturen ist demgemäß zumeist mit einem hohen Aufwand verbunden (z. B. hinsichtlich der Änderung suburbaner Strukturen: Pérez-Sánchez et al., 2024).

Ein bekanntes Beispiel mag diese Hemmnisse illustrieren: Ein Teil des Leerstandes bzw. der Unternutzung von bestehenden Gebäuden ist strukturell bedingt, d. h., dass die Funktionszuteilung, die räumliche Anordnung, Größe und Ausstattung den Bedürfnissen der Nutzer\_innen nicht (mehr) entsprechen. Sanierungen, Umbauten oder gar eine strukturelle Veränderung sind technisch und ökonomisch aufwendig – und sei es nur aufgrund der hohen Transaktionskosten (Information, Planung, Beauftragung, Durchführung). Transaktionskosten sind all jene Kosten, die ein Vertrag (ein Projekt) verursacht und die nicht den *technischen* (d. h. direkt mit der Durchführung des Projekts verbundenen) Ressourcenaufwand umfassen.

Transaktionskosten können sehr hoch und damit ein wesentliches Hemmnis für die Projektdurchführung sein.

## 2 INFRASTRUKTURÖKONOMISCHE BETRACHTUNG DES BESTANDES

Aus ökonomischer Sicht sind Infrastrukturen im Wesentlichen in technische, soziale und rechtlich-institutionelle Infrastrukturen zu differenzieren (es gibt auch andere und weitergehende Differenzierungen). *Bestand* wird im vorliegenden Sammelband und in diesem Beitrag als die bestehende gebaute Umwelt verstanden und schließt die Infrastrukturen ebenso ein wie die bestehenden Gebäude und ihr Verhältnis zueinander.

Infrastrukturen, insbesondere technische Ver- und Entsorgungsnetze, können aus ökonomisch-technischer Sicht als *natürliche Monopole* bezeichnet werden. Dies bedeutet, dass den hohen Anfangsinvestitionen (Errichtung des Netzes) im Lebenszyklus relativ unbedeutende Erhaltungs- und Betriebskosten gegenüberstehen. Aus Sicht der ökonomischen Effizienz ist es sinnvoll, wenn nur ein (öffentliche reguliertes oder kontrolliertes) Unternehmen bzw. eine staatliche Organisation (z.B. eine Verwaltungsabteilung oder ein Eigenbetrieb) die Versorgung übernimmt. Jedoch bedarf diese Konstellation eines entsprechenden Regulierungs- und Planungseingriffs, weil entweder ein privates Unternehmen so reguliert werden muss, dass ein gesellschaftlich (politisch) gewünschter Preis nicht überschritten wird, oder ein öffentliches (staatliches) Unternehmen die Versorgung selbst sicherstellt.

Diese ökonomischen Vorteile von (Infra-)Strukturen als Monopole können einerseits als Skaleneffekte, insbesondere als Skalenvorteile, beschrieben werden: Je mehr Bürger\_innen (Nutzer\_innen) die Leistungen in Anspruch nehmen, desto geringer sind die Kosten pro Bürger\_in (Nutzer\_in). Unregulierte Monopole würden wie jedes andere Unternehmen auch danach trachten, ihren Gewinn zu maximieren – dies ist jedoch bei Skalenvorteilen (langfristigen Durchschnittskosten pro Nutzer\_in) ökonomisch ineffizient.

Neben den Skaleneffekten sind andererseits vor allem bei Infrastrukturen Verbundvorteile (Bereitstellung von verschiedenen Güterbündeln, z.B. Schienen- und Busleistungen; Energie und Kommunikation; Forschung und Entwicklung) und Dichtevorteile (eine höhere Dichte an Nutzer\_innen bewirkt Kostensparnisse) zu nennen.

Unter anderem bewirken diese wesentlichen Eigenschaften von (Infra-)Strukturen, dass Veränderungen des Systems nur langsam vorangehen. Ein Markteintritt neuer Unternehmen ist mit hohen ökonomischen Barrieren verbunden bzw. wäre aufgrund der Skalenerträge auch nicht sinnvoll oder ist durch rechtliche Schranken verunmöglich. Ein Marktaustritt oder eine Veränderung der Strukturen ist schwer möglich, weil die hohen Investitionskosten in der Regel noch nicht amortisiert wurden oder ein Umbau oder eine Neuausrichtung dazu führt, funktionierende Anlagen frühzeitig stillzulegen und damit vorhandenes produktives Kapital nicht mehr zu nutzen. Beispielsweise kann ein fossiles Energiesystem nur langsam und kontinuierlich umgebaut werden (z.B. Elektrifizierung), vor allem auch deshalb, weil es sich bei diesen Systemen um sehr langfristige Investitionen handelt, die allenfalls vorzeitig in

bedeutender Höhe abgeschrieben werden müssen (sogenannte versunkene Kosten/Sunk Costs/Stranded Investments). Beispielsweise sind deshalb für den Klimaschutz ein frühzeitiger Umbau und sichere langfristige Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung.<sup>1</sup>

Im Zusammenhang mit dem Klimaschutz wird in der wissenschaftlichen Diskussion deshalb häufig von einem *Carbon Lock-in* (fossile Pfadabhängigkeit) gesprochen (Goldstein et al., 2023; Unruh, 2000, 2002). Diese Pfadabhängigkeit bezieht sich somit nicht nur auf die ökonomischen Dimensionen. Für die Veränderung von Infrastrukturen sind einerseits institutionelle und rechtliche Voraussetzungen notwendig (z. B. Schaffung von Gesetzen zur Förderung erneuerbarer Energiegewinnung und für den nichtfossilen Infrastrukturausbau). Andererseits sind u. a. auch Verhaltensbarrieren (z. B. Gewohnheiten, Ansprüche, psychologische Barrieren) zu überwinden. An einer Vielzahl von Beispielen lässt sich zeigen, dass gerade die letztgenannten Barrieren wesentlich sein können, von der verhaltensökonomisch begründbaren Angst vor Verlusten (Loss Aversion) bis hin zur *Petromaskulinität* (Daggett, 2018). Nicht zu vergessen sind hierbei auch die bestehenden ökonomischen Verzerrungen zugunsten fossiler, klimaschädlicher Infrastrukturen, z. B. klimakontraproduktive Subventionen (Kletzan-Slamannig et al., 2023) oder nichtnachhaltige Raumstrukturen (Getzner et al., 2025).

### 3 ROLLE DES BESTANDES ZUR ERZIELUNG VON EFFIZIENZ UND SUFFIZIENZ

Eine wichtige Strategie zur Erreichung von Klima-, Biodiversitäts- und Bodenschutzzielen, die in ihren Wirkungen auch das Gemeinwohl fördern und gleichzeitig einen sozialen Ausgleich schaffen, ist jene der Suffizienz als Element der Degrowth- und Postwachstumsplanung. Aus diesem Blickwinkel ist die Verbesserung der technisch-ökonomischen Effizienz (z. B. Reduktion des Energieverbrauchs pro bereitgestellter Energiedienstleistung oder des Bodenverbrauchs pro Wohneinheit) zwar notwendig, aber bei Weitem nicht ausreichend für die Klimaneutralität bzw. für die Beachtung planetarer Grenzen. Produktivitätssteigerungen sind eine wesentliche Grundlage des Wirtschaftswachstums, welches in der Regel jedoch zu weiterer Ressourceninanspruchnahme führt. Dem Effizienzeffekt (Einsparung pro Einheit) steht ein Output- bzw. Wachstumseffekt gegenüber, der bilanziert einen insgesamt höheren Ressourcenverbrauch bewirkt. Dieser *Rebound-Effekt* (Jevons-Paradoxon) ist für weite Bereiche der Ressourceninanspruchnahme nachgewiesen (siehe zuletzt Andrew & Pigosso, 2024). Der steigende Umwelt- und Ressourcenverbrauch aufgrund des Wirtschaftswachstums ist hierbei eine treibende Kraft (z. B. Steinberger et al., 2013).

Suffizienz ist somit eine gewichtige Strategie zur Beschränkung der Inanspruchnahme von Ressourcen. Allgemein formuliert geht es bei der Beachtung der planetaren Grenzen nicht um ein permanentes *Mehr*, sondern

1 Unglücklicherweise wurden in Österreich entgegen den Warnungen der Wissenschaft und der ökonomischen Vernunft in der Vergangenheit Entscheidungen getroffen, die die fossilen Infrastrukturen zementieren und dadurch einen Umbau des Bestandes i. S. einer sozialökologischen Transformation verzögern und verteuern.

vielmehr darum, eine gewisse Bescheidenheit – ein *Genug* – zu erreichen. Hinzuzufügen ist, dass sehr viele Bürger\_innen diese *Bescheidenheit* quasi ohnehin zwangsläufig leben (müssen), da ihr Einkommen oder Vermögen keine wesentliche Ausweitung der Bedürfnisbefriedigung zulassen – dies gilt innerhalb Österreichs genauso wie in der globalen Betrachtung. Somit ist mit Suffizienz auch die Frage nach der (Verteilungs-)Gerechtigkeit verbunden: Studien zeigen, dass die wohlhabenden Haushalte einen wesentlich größeren ökologischen Fußabdruck aufweisen – die Erderhitzung und die überbordende Ressourceninanspruchnahme sind daher überproportional durch die reichsten Haushalte befeuert. In letzter Zeit wird daher vermehrt debattiert, wie mögliche Produktions- und Konsumkorridore definiert und umgesetzt werden können. Darunter ist zu verstehen, dass es einerseits eine Mindestausstattung an Ressourcen zur Bedürfnisbefriedigung (z. B. Ernährung, Wohnen, Kleidung) gibt, die ein *gutes Leben* ermöglicht. Andererseits wird auch zu einem Höchstmaß an Ressourceninanspruchnahme geforscht, wobei ein Beispiel für ein Politikinstrument eine progressive Vermögensbesteuerung wäre (z. B. Bärnthaler & Gough, 2023).

In Bezug auf die Bestandstransformation lässt sich somit festhalten, dass ein Umbau von (Infra-)Strukturen der Suffizienz entsprechen kann. Nur eine Verringerung des Ressourcenverbrauchs im Bestand kann insgesamt eine nachhaltige(re) Wirtschaftsweise erbringen. Eine Neuentwicklung, beispielsweise am Siedlungsrand, kann selbst bei effizientesten Energiesystemen den Verbrauchszuwachs an Flächen und Ressourcen nur dämpfen. Somit ist ein Umbau bestehender Strukturen eine wichtige und notwendige Voraussetzung für Suffizienz, aber noch nicht hinreichend: Für eine Suffizienzorientierung ist es notwendig, nicht nur bestehende Strukturen zu transformieren oder zu verbessern, sondern den Ressourcenverbrauch insgesamt zu reduzieren und damit die vorherrschenden Produktions- und Konsumweisen zu verändern.

Aus den hier ausgeführten Gründen ist eine Transformation des Bestandes somit mit einer Reihe von Hürden verbunden, die sich nicht ohne Weiteres kurzfristig überwinden lassen. Es kommt noch ein weiterer Aspekt hinzu: Eine Neunutzung von Bestandsstrukturen oder ein gewisser Umbau ist im Grunde konservierend. Es wird nur in wenigen Fällen – oder nur mit erheblichem Aufwand – gelingen, Gebäude oder Infrastrukturen in einer Art und Weise umzubauen, dass die heutigen Bedürfnisse vollständig befriedigt werden. Dies betrifft sowohl die energietechnische Ausstattung als auch die verfügbaren Raumzuschnitte oder die Lage des Gebäudes bzw. der Infrastruktur.

Bei manchen Bestandsstrukturen kann es daher sinnvoll sein, eine Neuerrichtung durchzuführen (allenfalls unter Recycling bestehender Materialien), da der Aufwand einer Sanierung oder eines Umbaus im Vergleich zu den Ergebnissen zu hoch erscheint (messbar wäre dies beispielsweise durch eine Lebenszyklusanalyse oder eine Energie-/Ressourcen-Amortisationsbewertung).

## 4 KOSTEN UNTERSCHIEDLICHER SIEDLUNGSFORMEN: DIE ÖKONOMISCHEN VORTEILE DER BESTANDSENTWICKLUNG

Es ist seit Langem in den Planungswissenschaften als zentrale Erkenntnis akzeptiert, dass eine disperse und expansive Raumentwicklung außerhalb der Siedlungskerne wesentliche ökologische Probleme verursacht. Der Wegfall von Ökosystemleistungen – etwa durch die Versiegelung vormals fruchtbare Ackerböden – sowie der hohe Energieaufwand für die Mobilität zählen zu den zentralen negativen Folgewirkungen einer derartigen Raumplanung.

Eine kürzlich durchgeführte Analyse zeigt, dass eine Siedlungs- und Betriebsentwicklung *auf der grünen Wiese* auch wesentliche negative Folgewirkungen für die kommunalen Haushalte mit sich bringt (Bröthaler et al., 2023). Abbildung 1 zeigt den Saldo der Ein- und Auszahlungen einer durchschnittlichen österreichischen Gemeinde bei verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung über einen Planungszeitraum von 20 Jahren. Im Fall einer expansiven Siedlungsentwicklung bestehen erwartete Einzahlungen beispielsweise aus Ertragsanteilen – jenen Anteilen an den allgemeinen Steuermitteln, die den Gemeinden im Rahmen des Finanzausgleichs zur Erfüllung ihrer Aufgaben zugewiesen werden. Die Höhe dieser Ertragsanteile bemisst sich wesentlich nach der Anzahl der Einwohner\_innen, wodurch diese Einzahlungen bei einem Wachstum der Bevölkerung entsprechend steigen. Eine weitere wichtige kommunale Einnahmequelle stellen Gebühren für manche öffentliche Infrastrukturdienstleistungen dar.

Diesen Einzahlungen steht eine Reihe von Auszahlungen für die zusätzlich notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen zugunsten der neuen Gemeindegäste gegenüber: Verkehrswege, öffentliche Räume, technische und soziale Infrastrukturen.

Wie oben angemerkt, sind Infrastrukturen meist durch ökonomische Dichtevorteile gekennzeichnet: Eine höhere Dichte an Nutzer\_innen (z.B. Einwohner\_innen pro Hektar, pro Länge einer Ver- oder Entsorgungsleitung) reduziert die Kosten pro Nutzer\_in und erhöht damit auch die infrastrukturelle Effizienz. Das bedeutet, dass eine Befriedigung von Bedürfnissen durch die Bereitstellung von Infrastrukturleistungen bei höherer Dichte kostengünstiger erfolgen kann.

Ökonomisch betrachtet führt ein Umbau des Bestandes in Form der Innenentwicklung, z.B. in Ortskernen, zu einer höheren Effizienz, da die Anschlussdichte steigt und die bestehenden Infrastrukturen besser genutzt werden. Eine Außenentwicklung führt dazu, dass neue Infrastrukturen geschaffen werden müssen und die Dichte an Nutzer\_innen abnimmt.

Die Ergebnisse sind hier eindeutig: Wie Abbildung 1 zeigt, kann eine Innenentwicklung aus Sicht des Gemeindebudgets nahezu kostenneutral – oder sogar mit einem leichten Ressourcengewinn – erfolgen. Im Gegensatz dazu führt bereits eine siedlungsrandnahe Entwicklung zu einem deutlichen Defizit für den kommunalen Haushalt, das selbst über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren nicht aufgeholt werden kann. Aus der Sicht der Kommunalfinanzen ist die begehrteste Wohnform Österreichs – das Einfamilienhaus –

ein massives Defizit für die Gemeinden.<sup>2</sup> Die Berechnungen zeigen zudem, dass die Auslastung bzw. der Leerstand wesentlich bestimmen kann für die kommunalen Haushalte: Grundstücke und Gebäude, die mit Infrastrukturen erschlossen werden, aber leer stehen oder nur kurzzeitig genutzt werden (z. B. als Zweitwohnsitze), verschlechtern die fiskalische Bilanz weiter.

INNEN- VERSUS AUSSENENTWICKLUNG (WOHNEN)  
Vergleich Reihenhaus (RH) und Einfamilienhaus (EFH)

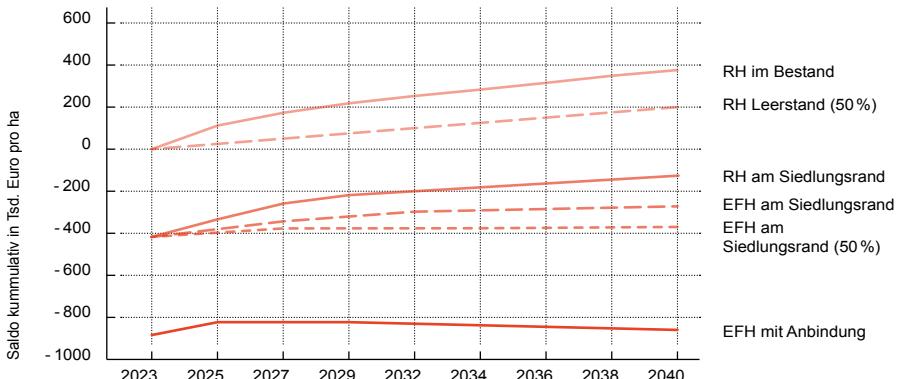


ABBILDUNG 1 Kommunale Budgetwirkungen unterschiedlicher Widmungen für Bauland (Grafik: eigene Grafik nach Bröthaler & Getzner, 2024, CC BY-SA)

An dieser Stelle ist die Frage zu stellen, aus welchen Gründen die Raumplanung und die kommunalen Entscheidungsträger\_innen nach wie vor eine expansive Raumentwicklung bevorzugen. Wie Bröthaler et al. (2023) und Getzner et al. (2025) ausführen, liegen die Ursachen unter anderem in der politischen Ökonomie kommunaler Flächenwidmungsscheidungen. Einerseits sind Partikularinteressen (wie etwa von einzelnen Grundstückseigentümer\_innen, aber auch von Unternehmen) sowie die zumindest erwartete anhaltende Popularität expansiver Raumentwicklungen wichtige Einflussgrößen. Andererseits lassen sich derartige Entscheidungen auch durch klassische ökonomische Argumente erklären: Die vielfältigen negativen Folgewirkungen solcher Entscheidungen können externalisiert werden (z. B. Biodiversitätsverlust, Treibhausgasemissionen). Zudem können sich Entscheidungsträger\_innen in Bezug auf die kommunalfiskalischen Wirkungen irren (Fiskalillusion) bzw. sie schätzen die zukünftigen ökonomischen Konsequenzen zu optimistisch ein (Kurzsichtigkeit). Im ersten Fall werden die tatsächlichen Kosten und Nutzen von Planungentscheidungen falsch eingeschätzt, da Zahlungsströme (Einzahlungen und Auszahlungen) zu unterschiedlichen Zeitpunkten und auf unterschiedlichen Ebenen (z. B. lokale Verwaltungsabteilungen, Länderbehörden) anfallen und schlicht falsch bewertet werden. Im anderen Fall werden Entscheidungen zukunftsblind getroffen, weil kurz- oder mittelfristige – meist individuelle – Interessen überwiegen (z. B. Wahlzyklus, Gewinnorientierung).

<sup>2</sup> Die Zersiedlung Österreichs ist sicherlich ein wesentlicher Grund, warum Österreichs Gemeinden derzeit (2025) große finanzielle Schwierigkeiten haben, die Daseinsvorsorge aufrechtzuerhalten (Biwald & Mitterer, 2024).

Aus politisch-ökonomischer Sicht ergeben sich daher weitere Hemmnisse für die Transformation des Bestandes: Projekte der Innenentwicklung und der Suffizienz (z. B. Umnutzung, Neunutzung, Leerstandspolitiken) sind politisch wenig attraktiv und bedürfen einerseits vorausschauender und konsequenter Entscheidungsträger\_innen auf lokaler Ebene, und andererseits auch eine Klima- und Bodenschutz-Governance, die die verbindlichen internationalen Zielsetzungen (z.B. Schutz der Biodiversität und des Klimas) in einem föderalen System für die unterschiedlichen Ebenen der Gebietskörperschaften verbindlich festlegt (Mitterer et al., 2023).

## 5 INVESTITIONSNOTWENDIGKEITEN FÜR DIE KLIMANEUTRALITÄT IN ÖSTERREICH

Eine kürzlich abgeschlossene Untersuchung für Österreich zeigt auf, welche Investitionen in den Bereichen Energie, Industrie, Gebäude und Verkehr notwendig wären, um das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2040 zu erreichen. Im Gleichklang mit zahlreichen nationalen und internationalen Studien ergibt sich, dass zusätzliche Investitionen im Ausmaß von etwa 1,3 bis 2,3 Prozent des österreichischen Bruttoinlandsprodukts pro Jahr aufgewendet werden müssten (Weyerstraß et al., 2024); dies entspricht rund 6,4 bis 11,2 Mrd. Euro pro Jahr. Die Gesamtinvestitionen, die mit der Klimaneutralität verbunden sind, fallen bedeutend höher aus, da sie auch jene Investitionen inkludieren, die ohnehin durchgeführt werden müssen.

Im Gebäudesektor schlagen thermisch-energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Umstieg auf umweltfreundliche Heizungen) zur Zielerreichung der Klimaneutralität mit Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 304 bis 438 Mrd. Euro (Zeitraum 2024 bis 2040) zu Buche. Wird berücksichtigt, dass der Großteil dieser Investitionen auch ohne Anstrengungen zur Klimaneutralität getätigt werden würde (z. B. Fassadensanierung, Austausch/Erneuerung bestehender Heizungen), so reduzieren sich die zusätzlichen Investitionen in diesem Sektor für den Zeitraum 2024 bis 2040 auf nur mehr 10 bis 15 Mrd. Euro (bzw. 0,4 bis 0,6 Mrd. Euro pro Jahr).

Die hier genannten zusätzlichen Investitionen zeigen, dass ein effektiver Umbau des Bestandes im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Ressourcen und Flächen vor allem davon abhängt, dass bestehende Investitionen zielgerichtet umgelenkt werden. Da Bestandsstrukturen eine lange technische Lebensdauer haben, ist dies umso wichtiger, als – wie bereits oben erörtert – neue Strukturen wiederum Lock-in-Effekte bewirken und ein Umbau zukünftig umso teurer wird. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Gebäudestrukturen, sondern generell für Infrastrukturen.

## 6 KLIMA- UND RESSOURCENPOLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND INSTRUMENTE FÜR DIE TRANSFORMATION DES BESTANDES

Ein Umbau der bestehenden Strukturen erfordert nicht nur das Erfinden neuer Förderinstrumente – im Gegenteil: Diese können sogar schädlich sein

hinsichtlich des Ziels, Ressourcen einzusparen. Viele Förderungen sind durch erhebliche Mitnahmeeffekte weder effizient noch effektiv. Darüber hinaus können durch die vielfältigen Rebound-Effekte Förderungen klimaschädlich wirken, etwa wenn die zusätzlich verfügbaren Einkommen für klimaschädliche Aktivitäten (z.B. Konsum) verwendet werden. Zudem ist zu beachten, dass vor der Entwicklung neuer Förderschienen die vorhandenen Förderungen überprüft und die klimakontraproduktiven Subventionen gestrichen werden (Kletzan-Slamanic et al., 2023).

Grundlage des Umbaus des Bestandes ist eine umfassende Klima-, Ressourcen-, Energie- und Infrastrukturpolitik, die die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen grundlegend verändert und ein klimafreundliches Leben durch die Veränderung bestehender und die Schaffung neuer Strukturen ermöglicht (Görg et al., 2023).

Zum einen ist jede Art von Suffizienzpolitiken zu begrüßen. Dies meint, dass Politiken, die zu einer expansiven Raum- und Ressourcennutzung führen, zu beenden sind. Solange die Raumplanung beispielsweise eine Siedlungsentwicklung außerhalb der Siedlungskerne zulässt oder fördert, sind die Anreize zur Nutzung und zum Umbau vorhandener Strukturen denkbar gering. Inkludiert sind hierbei alle Ansätze, die das Wachstumsparadigma in der Raumplanung überwinden (Müller et al., 2024).

Des Weiteren liegen eine Reihe ökonomischer Instrumente der Stadtentwicklung vor, die Nachhaltigkeitsziele unterstützen und Anreize für eine Nutzung bzw. einen Umbau des Bestandes bieten. Dazu zählen zum Beispiel die Leerstandsabgabe, Planwertabschöpfung, City-Maut und Abgaben auf unsanierte Wohnungen (Damjanovic et al., 2024). Zu beachten ist, dass die jeweiligen Instrumente sozial ausgestaltet werden, d.h., dass die Verteilungseffekte beachtet werden (z.B. Verbot einer Überwälzung einer Planwertabschöpfung auf Mieter\_innen; gekoppelte Sanierungsverpflichtung).

Zum anderen können begrenzte und gezielte Förderungen einen Umbau des Bestandes beschleunigen. Wichtig ist hierbei zu beachten, dass häufig nicht mangelnde finanzielle Ressourcen für einen nur zögerlichen Umbau des Bestandes verantwortlich sind, sondern vielfältige Barrieren, die oben bereits angesprochen wurden, ausschlaggebend sind. So wäre es technisch und ökologisch am vorteilhaftesten, wenn in Wohngebäuden das Heizsystem zentral auf ein dekarbonisiertes System umgestellt wird, anstatt einzelne Gasthermen oder Ölheizungen auszutauschen (vorab sollte die Verbesserung der thermischen Qualität des Gebäudes ohnehin stattfinden).

## 7 RESÜMEE

Eine Transformation des Bestandes und eine Nutzung vorhandener Strukturen können aus infrastrukturökonomischer Sicht mit einer Vielzahl an Barrieren verbunden sein. Diese Barrieren sind ein Ergebnis zahlreicher vergangener Entscheidungen; sie sind langlebig und können nur langsam geändert werden, sei es aus technischer, institutionell-rechtlicher oder verhaltensökonomischer Sicht. Viele der Barrieren sind seit Jahrzehnten bekannt. Eine umfassende Strategie zu ihrer Beseitigung wäre ein dringendes klimapolitisches Gebot.

Die Langlebigkeit der Folgen von strukturellen Entscheidungen erschwert einen späteren Umbau erheblich, wenn in der Vergangenheit keine nachhaltigen Entscheidungen getroffen wurden. Somit sind aktuelle Entscheidungen jeweils auf ihren Beitrag zum Klima-, Ressourcen- und Bodenschutz zu überprüfen. Insgesamt ist dies ein gesellschaftlich-politisches Problem: Hindernisse sind ein vorherrschendes Wachstumsparadigma, gepaart mit vielfältigen politisch-ökonomischen Entscheidungsabläufen und -einflüssen, fehlenden Instrumenten der Planung und Steuerung und darauf aufbauend die politische Produktion von Unsicherheiten. Anstatt klare Zielsetzungen – beispielsweise den Umstieg auf Elektromobilität – zu verkünden und umzusetzen, werden Unsicherheiten in den ideologisch aufgeladenen Diskussionen erst geschaffen, was wiederum Investitionen in den Umbau des Bestandes erschwert. Dies alles sind wesentliche Gründe der zögerlichen sozialökologischen Transformation. Wie die Prognosen und Szenarien des Austrian Panel on Climate Change (APCC, 2025) zeigen, ist zu befürchten, dass die Anstrengungen zur Transformation zu spät, in zu geringem Ausmaß und zu zögerlich erfolgen – jedenfalls werden mit jedem Tag des Wartens die Herausforderungen an den Umbau des Bestandes und der Infrastrukturen größer.

Sowohl praktisch als auch strategisch ergeben sich für die *Transformation des Bestandes* somit zwei wichtige Konsequenzen: Zur Finanzierung der Klimaneutralität müssten zum einen die nach wie vor bestehenden fossilen Investitionen umgelenkt werden (z. B. Ausbau des öffentlichen Verkehrs oder der Ladeinfrastruktur, anstatt weitere Autobahnprojekte zu planen). Zum anderen müssten die Ziele des Bodensparens, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung aus Sicht der Raumplanung endlich ernst genommen werden. Jede weitere Bautätigkeit außerhalb der Siedlungszentren perpetuiert fossile und nicht nachhaltige Strukturen. Hierzu sind auch die lähmenden Diskussionen um den österreichischen Föderalismus und die fehlende verbindliche Multi-Level-Governance für eine effektive und effiziente Klima-, Naturschutz- und Ressourcenpolitik zu nennen. Schlussendlich sind selbstverordnete klimapolitische Rahmenbedingungen auch einzuhalten: Die permanente politische Produktion von Unsicherheiten (etwa wie verbindlich sind Vorschriften zum Flottenverbrauch von Fahrzeugen) aufgrund eines gewinngetriebenen Lobbyismus sollte in der Europäischen Union keinen Platz mehr haben.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Andrew, E., & Pigozzo, D. C. A. (2024). Multidisciplinary perspectives on rebound effects in sustainability: A systematic review. *Journal of cleaner production*, 470, 143366. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2024.143366>
- APCC (2025). *Second Austrian Assessment Report on Climate Change (AAR2)*. Austrian Panel on Climate Change (APCC).
- Bärnthaler, R., & Gough, I. (2023). Provisioning for sufficiency: Envisaging production corridors. *Sustainability: Science, Practice and Policy*, 19(1). <https://doi.org/10.108/15487733.2023.2218690>
- Biwald, P., & Mitterer, K. (2024, 04. Dezember). Gemeindefinanzprognose Dezember 2024 – Konsolidierungsmaßnahmen auch bei Gemeinden. KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, *Blog-Beitrag*. <https://www.kdz.eu/sites/default/files/2024-12/Blog%20Gemeindefinanzprognose%20Dezember%202024%20inkl.%20Prognosemodelle.pdf>
- Bröthaler, J., Dillinger, T., Getzner, M., Kanonier, A., Grinzinger, E., & Chamraci, M. (2023). *Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich: Zur Raumwirksamkeit des Finanzausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des ÖREK 2030, des Klimaschutzes und des sparsamen Bodenverbrauchs*. Forschungsbericht der TU Wien. Bundesministerium für Finanzen (BMF).
- Bröthaler, J., & Getzner, M. (2024, 14. Mai). *Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich* (Vortrag). WIFO Jour Fixe Budget- und Steuerpolitik, Wien.
- Daggett, C. (2018). Petro-masculinity: Fossil fuels and authoritarian desire. *Millennium*, 47(1), 25–44. <https://doi.org/10.1177/0305829818775817>
- Damjanovic, D., Getzner, M., Kalhorn, A., & Wagner, D. (2024). *Ökonomische Instrumente der Stadtentwicklung: Bewertung ausgewählter Instrumente am Beispiel Wiens*. LIT-Verlag.
- Getzner, M., & Kadi, J. (2020). Determinants of land consumption in Austria and the effects of spatial planning regulations. *European Planning Studies*, 28(6), 1095–1117. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1604634>
- Getzner, M., Bröthaler, J., Neuhuber, T., Dillinger, T., Grinzinger, E., & Kanonier, A. (2025). Socio-economic, political and fiscal drivers of unsustainable local land use decisions. *Land Use Policy*, 153. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107537>
- Goldstein, J. E., Neimark, B., Garvey, B., & Phelps, J. (2023). Unlocking „lock-in“ and path dependency: A review across disciplines and socio-environmental contexts. *World Development*, 161. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2022.106116>
- Görg, C., Madner, V., Muhar, A., Novy, A., Posch, A., Steininger, K. W., & Aigner, E. (Hrsg.). (2023). *APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben*. Springer.
- Kletzan-Slamanic, D., Köppl, A., Sinabell, F., Schanda, R., Heher, M., Rimböck, A., Müller, S., Voit, T., & Kirchmayr-Schliesselberger, S. (2023). Climate-counterproductive subsidies in Austria: An economic and legal assessment of the status quo and reform options. In A. Comelli, J. E. Milne & M. S. Andersen (Hrsg.), *Taxation and the Green Growth Challenge* (S. 100–112). Edward Elgar Publishing.
- Lohmeyer, M. (2024, 26. Februar). Österreich ist fertig gebaut. *Die Presse*. <https://www.diepresse.com/18202570/oesterreich-ist-fertig-gebaut>

- Mitterer, K., Bröthaler, J., & Getzner, M. (2023). Schlussfolgerungen für die Mehr-Ebenen-Steuerung zur Bewältigung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung. In K. Mitterer, M. Getzner & J. Bröthaler (Hrsg.), *Klimaschutz und Klimawandelanpassung im Bundesstaat: Föderale Herausforderungen und Steuerungsansätze* (S. 165–183). Verlag Österreich. <https://doi.org/10.37942/9783708341422>
- Müller, H., Kalhorn, A., & Getzner, M. (2024). Postwachstum in der Raumplanung: Kernelemente und Spuren suche in Österreich. In J. S. Dangshat, H. Dumke, M. Getzner, A. Schneider, Y. Şişman, B. Steinbrunner & D. Wagner (Hrsg.), *Wende-Perspektive. Planung: Planung in der Klima-, Energie- und Mobilitätswende, Bd. 10, Jahrbücher des Instituts für Raumplanung der TU Wien* (S. 33–60). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-071-6\\_2](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-071-6_2)
- Pérez-Sánchez, L. À., Fishman, T., & Behrens, P. (2024). Undoing the lock-in of suburban sprawl: Towards an integrated modelling of materials and emissions in buildings and vehicles. *Journal of Cleaner Production*, 451. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2024.141954>
- Ruiz-Alejos, C., & Prats, V. (2022). In quest of implementing degrowth in local urban planning policies. *Local Environment*, 27(4), 423–439. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1983789>
- Schirpke, U., Braun, M., Eitzinger, J., Gaube, V., Getzner, M., Glatzel, S., Gschwantner, T., Kirchner, M., Leitinger, G., Mehdi-Schulz, B., Mitter, H., Scheifinger, H., Thaler, S., Thom, D., & Thaler, T. (2023). Past and future impacts of land-use changes on ecosystem services in Austria. *Journal of Environmental Management*, 345. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2023.118728>
- Stchemesser, A., Koch, N., Mark, E., Dilger, E., Klösel, P., Menicacci, L., Nachtigall, D., Pretis, F., Ritter, N., Schwarz, M., Vossen, H., & Wenzel, A. (2024). Climate policies that achieved major emission reductions: Global evidence from two decades. *Science*, 385, 884–892. <https://doi.org/10.1126/science.adl6547>
- Steinberger, J. K., Krausmann, F., Getzner, M., Schandl, H., & West, W. (2013). Development and de-materialization: An international study. *PLoS One*, 8(10). <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0070385>
- Unruh, G. C. (2000). Understanding carbon lock-in. *Energy Policy*, 28(12), 817–830. [https://doi.org/10.1016/S0301-4215\(00\)00070-7](https://doi.org/10.1016/S0301-4215(00)00070-7)
- Unruh, G. C. (2002). Escaping carbon lock-in. *Energy Policy*, 30(4), 317–325. [https://doi.org/10.1016/S0301-4215\(01\)00098-2](https://doi.org/10.1016/S0301-4215(01)00098-2)
- Weyerstraß, K., Getzner, M., Gugele, B., Laa, E., Müller, H. L., Niedertscheider, M., Plank, K., Plank, L., Schieder, W., Schindler, I., Schmidner, D., & Zenz, H. (2024). *Gesamtwirtschaftlicher Investitionsbedarf in Österreich zur Erreichung der Klimaziele*. Forschungsbericht des Instituts für Höhere Studien (IHS), Umweltbundesamt Wien und Technische Universität Wien.

# SOZIALE ASPEKTE DER TRANSFORMATION DES BESTANDES

## Beteiligungsarbeit im Rahmen der Sanften Stadterneuerung in Wien

Simon Guntner, Katharina Kirsch-Soriano da Silva,  
Judith M. Lehner, Gesa Witthoef

Aus soziologischer Perspektive wird die *Transformation des Bestandes* im Hinblick auf einen fünfzigjährigen Erfahrungsschatz in der Stadterneuerung diskutiert. Die *Bestandstransformation* umfasst dabei nicht nur baulich-räumliche, sondern auch soziale Veränderungen. Im Zuge der Modernisierung von Wohngebäuden und Quartieren geraten auch die sozialen Strukturen unter Veränderungsdruck. Zur Thematisierung der sozialen Aspekte von Bestandstransformation werden in diesem Beitrag Fallbeispiele aus der Praxis der Sanften Stadterneuerung in Wien skizziert. Seit den 1970er-Jahren wurden die gründerzeitlichen Bestandsquartiere auf eine Art und Weise saniert und erneuert, die den Erhalt der Gebäude und der Sozialstrukturen zum Ziel hatte, ebenso die Steigerung der Qualität von Wohnraum und öffentlichem Raum. Dabei galt und gilt es, die unterschiedlichen Interessen der involvierten Akteur\_innen zu berücksichtigen und zu moderieren, wozu eine Reihe von Beteiligungsverfahren initiiert wurde. Der Beitrag untersucht, wie sich diese im Laufe der Zeit verändert haben und wie sie angesichts neuer baulich-technischer Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und Klimaanpassung aktuell neu justiert werden müssen.

## 1 ERNEUERUNG DES BESTANDES UND SOZIALE TRANSFORMATION

Die Transformation bestehender Gebäude und Quartiere hat stets auch eine soziale Komponente. Interventionen in Wohnräumen und im Wohnumfeld bewirken deren Veränderung – sei es durch bauliche Modernisierungen, Adaptierungen oder durch Umstellungen in der Alltagsführung, die durch neue Raumstrukturen und Technologien angestoßen werden, oder durch vorübergehende Umsiedlungen während der Erneuerung und anschließender Rückkehr in eine veränderte Wohnumgebung oder durch eine längerfristige Übersiedlung in einen anderen Wohnraum, die mehr oder weniger freiwillig sein kann.

Auch die Intensität der Interventionen und die erzeugte räumliche Dichte sind sozial relevant: Je mehr Gebäude erneuert werden, desto stärker ist der Veränderungsdruck auf die sozialen Strukturen. Bei Nachverdichtung ziehen zudem neue Bewohner\_innen zu und verändern dadurch die soziodemografische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Auch abgesehen von der Modernisierung von Wohngebäuden kann sich das Leben in einem Quartier durch Bestandserneuerung deutlich verändern und transformieren – zu nennen sind hier vor allem begleitende Maßnahmen der Stadtterneuerung wie Aufwertungen des Wohnumfelds und der öffentlichen Räume, die veränderte soziale Praktiken sowie differenzierte Aneignungs- und Nutzungsformen im Stadtteil mit sich bringen können.

Der folgende Beitrag beleuchtet die sozialen Aspekte der Transformation des Bestandes anhand der Sanften Stadtterneuerung in Wien. Am Beispiel der Einbindung der Mieter\_innen und Hausbesitzer\_innen soll gezeigt werden, wie sich die Methoden und Zielsetzungen über die Zeit verändert haben. Dazu wird zunächst die programmatische Ausrichtung des seit den 1970er-Jahren entwickelten Handlungsansatzes skizziert und die Entwicklung der Gebietsbetreuung als sozialräumliches Instrument für eine lokal verankerte Beteiligungsarbeit erläutert. Im Anschluss wird am Beispiel verschiedener Erneuerungsprojekte im Wiener Gemeindebezirk Ottakring der Zusammenhang von sozialem Wandel und Beteiligung beleuchtet, wobei sowohl die Einbindung von Bewohner\_innen als auch die Rolle von Haus- und Wohnungseigentümer\_innen in den Blick rücken. Ein abschließendes Fazit diskutiert die Ambivalenzen und Spannungsfelder, die mit den betrachteten Dynamiken der Transformation verbunden sind, sowie aktuelle Anforderungen angesichts von Bestandstransformation im Kontext des Klimawandels.

## 2 SANFTE STADTERNEUERUNG IN WIEN

Zu Beginn der 1970er-Jahre waren die gründerzeitlichen Gebäude und Gassen in Wien von Desinvestition gezeichnet. Von Zeitzeug\_innen wurden sie als grau und trist beschrieben. Fünfzig Jahre später gelten sie als bunt und lebenswert, und der Weg dahin, die *Sanfte Stadtterneuerung*, als internationales Vorzeigemodell für den Umgang mit dem Bestand. Die Sozialstruktur in den Gebieten hat sich teilweise deutlich gewandelt, sodass für manche Gebiete entlang des Gürtels von Gentrifizierung gesprochen und auf die Verdrängung einkommensschwacher Gruppen hingewiesen wird (Hatz, 2019).

Eine aktuelle Studie zu Veränderungsdynamiken im gründerzeitlichen Zinshausbestand in Wien zeigt überdies eine ausgeprägte Konjunkturabhängigkeit der Transformation (Musil et al., 2021). Für den Zeitraum 2007 bis 2019 lassen sich drei Phasen unterscheiden: eine Phase mit geringer Dynamik zwischen 2007 und 2011, eine kurze Zwischenphase zwischen 2012 und 2014 sowie schließlich eine Boom-Phase mit einer hohen Transformationsdynamik von 2015 bis 2019, die 2017 ihren Höhepunkt erreichte. Die sozialen Implikationen dieser Transformationsprozesse benennen die Autor\_innen als *soziale Aufwertung*. Die Aufwertung zeigt sich dabei weniger in Bezug auf die Haushaltseinkommen der Bewohner\_innen, sondern vielmehr im Hinblick auf deren Bildungsniveaus. Zudem kann eine sozialstrukturelle Veränderung hinsichtlich der Herkunft der Bewohner\_innen festgestellt werden. Im Zuge des sozialen Wandels verändern sich aufgrund anderer Nachfragestrukturen auch lokale Ökonomien und Dienstleistungen. Dies äußert sich u.a. in der Schließung von Gaststätten und Einzelhandelsgeschäften im wohnungsnahen Bereich. Insbesondere von älteren Menschen wird das als Verlust wahrgenommen, da diese Orte für sie wichtige alltagsstrukturierende Anlaufpunkte darstellen. Dass derartige Effekte und Veränderungen – sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur als auch auf die lokalen Versorgungsmöglichkeiten – zumindest thematisiert, gemindert und in manchen Quartieren auch vermieden werden konnten, ist ein Verdienst der Sanften Stadterneuerung sowie lokal gestalteter Beteiligungsprojekte.

Ausgehend vom Stadterneuerungsgesetz 1974 sowie anknüpfend an zivilgesellschaftliche Bewegungen, die sich gegen Abrissvorhaben und für den Erhalt historischer Wohnviertel eingesetzt hatten, wurde in Wien die Programmatik der Sanften Stadterneuerung entwickelt. Diese sah – anstelle von großflächiger Assanierung durch Abriss und Neubau – die kleinräumige, bedarfsoorientierte und partizipativ gestaltete Erneuerung von bestehenden Wohnungen und Wohngebieten vor. Auch wenn die Schwerpunkte der Stadterneuerungsmaßnahmen und die dafür entwickelten Instrumente der Förderung von Wohnhaussanierung auf den Erhalt und die Instandsetzung des baulich-technischen Bestandes fokussiert waren, waren soziale Ziele von Beginn an in die Sanfte Stadterneuerung eingeschrieben.

Einerseits galt die Beseitigung von baulichem Substandard in den gründerzeitlichen *Bassenawohnungen* (die über keine Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnung verfügten, sondern nur über den Wasserleitungs-hahn mit Abflussbecken – die sogenannte Bassena – im Stiegenhaus) als sozial *treffsicher*, da in den Häusern mit geringerer Ausstattung und in baulich schlechterem Zustand häufig auch Bewohner\_innen lebten, die mit sozialen Benachteiligungen konfrontiert waren oder über ein geringeres Einkommen verfügten (Berger, 2025). Die bestehenden Mieter\_innen sollten von Modernisierungsmaßnahmen wie der Verbesserung der Wohnungsausstattung sowie der allgemeinen Hausbereiche profitieren; gleichzeitig sollte das Wohnen für sie – mittels mietrechtlicher Regulation im Kontext der öffentlichen Sanierungsförderungen – nach wie vor leistbar bleiben.

Andererseits wurde auch die Zielsetzung einer gewissen „sozialen Mischung“ verfolgt (Smetana, 2025, S. 84). So entstanden – neben der sogenannten Sockelsanierung (Basissanierung) von Wohnhäusern und der Sanierung von bestehenden Wohnräumen – durch Dachgeschossausbauten in

Altbauten auch neue hochwertige Wohnungen. Diese wurden meist zu höheren Preisen vermietet und zogen andere soziale Gruppen in die gründerzeitlichen Stadtviertel. Auf diese Weise wurden explizit sozialräumliche Transformationen initiiert, bei denen bauliche Aufwertungen auch soziale und ökonomische Aufwertungen bewirken (Reinprecht, 2025). Aus diesen Dynamiken ergeben sich Spannungsfelder und potenzielle Konflikte, die zwischen den beteiligten und betroffenen Akteur\_innen ausgehandelt werden müssen.

Um für geplante technische und soziale Veränderungen zu werben bzw. um sie überhaupt erst zu ermöglichen und für die Betroffenen erträglich zu gestalten, wurde im Rahmen der Sanften Stadtterneuerung auf Beteiligung gesetzt. Dabei wurden in den Stadtterneuerungsgebieten vor Ort sogenannte Gebietsbetreuungen eingerichtet (Berger, 1984), die sowohl mit Bewohner\_innen als auch mit Eigentümer\_innen kommunizierten, Bedarfslagen in Erfahrung brachten und Aushandlungsprozesse zwischen unterschiedlichen Akteur\_innen mit verschiedenen Perspektiven und Interessen moderierten. Die Intensität, die Zielrichtung sowie der Kreis der Involvierten in der Beteiligung im Kontext der Bestandsneuerung haben sich in den letzten 50 Jahren gewandelt und ausdifferenziert.

Zu Beginn stand vor allem die Sicherung und Modernisierung des erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes der gründerzeitlichen Stadtviertel im Fokus. Dabei wurden einerseits Hauseigentümer\_innen aufgefordert, Investitionen in baufällige Bausubstanz und mangelhafte Ausstattung zu tätigen. Andererseits wurden im Zuge von Maßnahmen der Sanierung und Erneuerung auch die Bedarfslagen der bestehenden Mieter\_innen einbezogen. Der mit der Novelle des Mietengesetzes von 1974 und der Einführung des Mietrechtsgesetzes (MRG) 1982 verankerte Mieter\_innenschutz (darin enthalten Obergrenzen für die Mietzinsbildung, Kündigungsschutz für die Mieter\_innen sowie Instandhaltungspflichten seitens der Vermieter\_innen), gepaart mit finanzieller öffentlicher Unterstützung für Investitionen durch neue Förderinstrumentarien, bildete die Basis für die Arbeit der Gebietsbetreuungen mit Bewohner\_innen und Eigentümer\_innen (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Häufig wurden in den Gebietsbetreuungslokalen Hausversammlungen organisiert und moderiert.

In den 1990er-Jahren veränderten sich – nicht zuletzt aufgrund der gewandelten geopolitischen Lage Wiens, damit verbundener Entwicklungsdynamiken und zunehmender Immobilienspekulation – auch die sozialen Fragestellungen. So aktualisierte sich die Praxis der Stadtterneuerung unter Deregulierungs- und Liberalisierungstendenzen am Wohnungsmarkt und im Mietrecht (insbesondere durch die Novelle des MRG von 1994 und die Einführung der Richtwertmietzinse, die eine deutliche marktorientierte Anhebung der Mietzinse bei Neuvermietungen im Altbau ermöglichte) sowie auch explizit unter ökologischen Gesichtspunkten. Ab etwa 2000 zählten Aufwertungen des Wohnumfelds, der öffentlichen Räume sowie der lokalen Märkte und Einkaufsstraßen zu den besonderen Handlungsschwerpunkten der Sanften Stadtterneuerung (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Die bauliche Erneuerung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes wurde als weitgehend gelungen rezipiert, und die Tätigkeit der Gebietsbetreuungen fokussiert sich seit den 2010er-Jahren eher auf gemeinwesenorientierte Interventionen in der Nachbarschaft (Witthöft, 2020). Aktuell ist jedoch eine *Renaissance einer intensiven*

*Stadterneuerung* und damit auch der substanzIELLEN technischen Erneuerung aufgrund ökologischer Notwendigkeiten und Anpassungen an den Klimawandel geboten (Witthöft, 2025.)

Im Laufe der fünf Jahrzehnte hat sich der Charakter der Beteiligung somit markant verändert. Überwogen zunächst formale Beteiligungen über Nachbarschaftsrechte, Anhörungen und Hausversammlungen, wurden in der Folge mehr und mehr auch deliberative Elemente der Partizipation entwickelt und implementiert (Albrecht, 2014; Förster, 2004; Seiß, 2018). Für Mieter\_innen und Bewohner\_innen bewegen sich die Angebote allerdings weiterhin häufig auf den Ebenen der Information und Konsultation. Selbstermächtigung oder die Erweiterung der demokratischen Mitwirkungsmöglichkeiten – z. B. durch partizipative Budgets – fanden erst ab Ende der 2010er-Jahre und nur vereinzelt in eher geringem Umfang Eingang in die Praxis (Assmann, 2018). Im Folgenden werden verschiedene Aspekte der Beteiligungsarbeit im Rahmen der Wiener Stadterneuerung beleuchtet und anhand konkreter Beispiele genauer analysiert.

### 3 VIELFÄLTIGE FORMEN DER BETEILIGUNG VON BEWOHNER\_INNEN

Die Sanfte Stadterneuerung setzt einen starken Fokus auf die Einbindung von Bewohner\_innen im Zuge von Wohnungsverbesserungen und bei der Gestaltung von Maßnahmen im Wohnumfeld und in öffentlichen Räumen. Der Gebietsbetreuung kommt dabei die Aufgabe zu, die Menschen im Gebiet zu informieren, zu beraten und sie auch in die Lage zu versetzen, ihre Handlungsmöglichkeiten zu kennen und ihre Bedürfnisse einzubringen. Das Spektrum der Beteiligungsarbeit reicht von Ermächtigungsprozessen, etwa auf Basis von Rechten der Mieter\_innen, über die Förderung und Begleitung von Initiativen in der Nachbarschaft bis hin zu Mitgestaltungsmöglichkeiten bei öffentlichen Parks, Plätzen und Straßen. Dem Umgang mit Konflikten und Machtasymmetrien sowie der Aushandlung und Berücksichtigung unterschiedlicher Interessenlagen kommt dabei ein wesentlicher Stellenwert zu (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Die Ansätze zur Einbindung von Bewohner\_innen und ihre Veränderung im Laufe der Zeit lassen sich an zwei Projekten aus dem Bezirk Ottakring illustrieren: dem Pilotgebiet für Stadterneuerung rund um die Wichtelgasse und der Kunstinitiative SOHO in Ottakring im Brunnenviertel, deren Anfänge auf die 1970er- und Ende der 1990er-Jahre datieren.

Das Stadterneuerungsgesetz von 1974 wurde von der Stadt Wien zum Anlass genommen, ein Pilotgebiet für Stadterneuerung zu definieren. Das ausgewählte Gebiet rund um die Wichtelgasse war ein gründerzeitlich geprägtes Gebiet mit etwa 2000 Einwohner\_innen. Als Modellversuch diente es der Entwicklung und Erprobung neuer Handlungsansätze in einem politisch-institutionell „nicht geregelten Zwischenraum“ (Svoboda et al., 1985, S. 152), um diese Ansätze später auch auf ähnliche Stadtgebiete übertragen zu können. Nach dem Gemeinderatsbeschluss führten Mitarbeiter\_innen des Magistrats erste Untersuchungen des Gebietes durch und erfassten Daten zu Wohnungsgrößen, Ausstattungsgrad und Substandard, gestützt auf Erhebungen der Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung sowie Baupolizeidaten

und Lokalaugenscheine. Anschließend wurden die Ergebnisse in Kooperation mit dem Bezirk öffentlich präsentiert und diskutiert. Dies führte zur Idee, die Einbindung der Bevölkerung auszuweiten, um deren Perspektiven und Bedarfe besser zu verstehen. In einem vor Ort stationierten Informationsbus wurden Anwohner\_innen zu persönlichen Gesprächen eingeladen. In der achtwöchigen Phase der Information und Partizipation führte das Team der Stadt Wien etwa 220 Gespräche und erreichte damit über 20 Prozent der Haushalte des Pilotgebiets. Die protokollierten Anliegen flossen direkt in die Maßnahmenplanung ein. Die Gespräche gaben wichtige Einblicke in die Lebensrealitäten der Bewohner\_innen (Berger, 2025). Beispielsweise hatte für eine mobilitätseingeschränkte Frau der Einbau eines Lifts in ihrem Gebäude höhere Priorität als eine Verbesserung der Ausstattungskategorie ihrer Wohnung.

Neben Verbesserungen an Wohnungen und Gebäuden spielten von Beginn an auch die Aufwertungen des Wohnumfelds eine zentrale Rolle für die Bewohner\_innen. Es erfolgten schnell sichtbare Maßnahmen wie Baum-pflanzungen und Straßenreparaturen ebenso wie die Umgestaltung der Wichtelgasse zur ersten Wohnstraße Österreichs sowie die Errichtung eines Baulückenparks. Ein Ankauf verschiedener Liegenschaften durch die Stadt Wien ermöglichte in den Folgejahren zudem die Errichtung eines größeren öffentlichen Parks – des Wichtelparks. Rund um dessen Zugänglichkeit und Nutzung zeigten sich auch Interessenkonflikte (u.a. zwischen verschiedenen Nutzer\_innengruppen sowie manchen Vertreter\_innen der umliegenden Wohnhäuser), die vom vor Ort tätigen Team moderierend begleitet wurden, um entsprechende Lösungen zu finden. Auf Grundlage der Erfahrungen mit dem Informationsbus und der Bedeutung von Ansprechpersonen im Gebiet eröffnete die Stadtverwaltung ein permanentes Informationslokal im Hinterzimmer eines Gasthauses. Dieses fungierte als Treffpunkt für Besprechungen ebenso wie für Ausstellungen. Die Erfahrungen aus der intensiven Präsenz vor Ort führten zur Etablierung der Gebietsbetreuung als sozialräumliches Instrument für eine lokal verankerte Beteiligungsarbeit – in Ottakring und in der Folge auch in anderen Gebieten. Der entwickelte Handlungsansatz prägt die Gestaltung von Transformationsprozessen durch die Stadt Wien bis heute. Er zeichnet sich durch die lokale Präsenz von Teams aus, die vor Ort zu konkreten Anlässen Beteiligungsprozesse gestalten. Die Gebietsbetreuungen sind seit vielen Jahren nicht mehr direkt bei der Stadtverwaltung angesiedelt, sondern bei von der Stadt beauftragten Organisationen. Sie sollen so eine vermittelnde Rolle zwischen lokalen Akteur\_innen und Bewohner\_innen sowie städtischer Politik und Verwaltung einnehmen können.

Die Kunstinitiative SOHO in Ottakring ist eng mit der Weiterentwicklung der Sanften Stadterneuerung in den 2000er-Jahren verknüpft. Im Kontext des Brunnenviertels leistete die Initiative SOHO Pionierarbeit, indem sie kulturelle Aktivitäten und Kunst in leer stehenden Lokalen und im öffentlichen Raum etablierte, aktuelle Themen aus dem Stadtteil im Rahmen eines wiederkehrenden Festivals sichtbar machte und zugleich die strukturelle Erneuerung und die Vernetzung lokaler Akteur\_innen unterstützte. Die durch Migration geprägte Vielfalt des Viertels wurde mit verschiedenen Aktivitäten in den Fokus gerückt und als identitätsstiftendes Charakteristikum gestärkt. Die Initiative startete mit minimalen Ressourcen und entwickelte sich schrittweise im Austausch mit der lokalen Gebietsbetreuung weiter. Die Zusammenarbeit

führte dazu, dass Kunst im Stadtteil auch als „Motor für die Stadtentwicklung“ (Schneider, 2025, S. 62) betrachtet wurde, wobei SOHO selbst ebenfalls von einer partizipativen Perspektive geprägt war.

Ergänzend zu SOHO wurde von der Gebietsbetreuung ein breiter Beteiligungsprozess gestaltet, der sowohl interessierte Bewohner\_innen und lokale Akteur\_innen wie Geschäftstreibende und Marktstandler\_innen als auch zahlreiche Magistratsabteilungen der Stadt Wien einbezog. In der Folge wurden Verkehrsberuhigungen und Verbesserungen im öffentlichen Raum, Gestaltungen der Marktstände sowie konkrete Sanierungsvorhaben umgesetzt und begleitet. Das zentrale Thema der Integration der migrantischen Bevölkerung wurde durch den direkten Dialog zwischen Künstler\_innen, Marktstandler\_innen und Bewohner\_innen sowie die Einbindung des Brunnenmarkts als kulturellen Knotenpunkt gefördert. Dies trug zur interkulturellen Verständigung und zum Abbau von Barrieren bei.

Die Sanfte Stadtterneuerung im Brunnenviertel stieß jedoch auch auf Kritik und den Vorwurf der „sanften Gentrifizierung“ (Schneider, 2025, S. 62), da beispielsweise durch Dachgeschossausbauten und frei finanzierte Modernisierungen auch ökonomische Aufwertungen erfolgten. Hier manifestiert sich ein grundlegendes Spannungsfeld, das SOHO aktiv reflektierte und in Diskussionsformaten zum Thema eines öffentlich geführten Diskurses machte. Die Initiative verdeutlicht, wie Potenziale und Grenzen von Kunst an der Schnittstelle zu Instrumenten der sozialen und baulichen Stadtterneuerung ausgelotet werden können und wie wesentlich eine kritische und sensible Gestaltung von kulturellen Interventionen im Kontext von Stadtterneuerung ist. Über künstlerische Formate können Begegnung und Interaktion zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und lokalen Akteur\_innen ermöglicht werden. Diese können damit selbst Teil von Erneuerungsprozessen werden und soziale Transformationen – in unterschiedliche Richtungen – befördern. Gleichzeitig können sie aber auch einen Beitrag leisten, um Entwicklungen im Stadtteil wiederum sichtbar und kritisch diskutierbar zu machen. Aus der Sicht von Bewohner\_innen und Nutzer\_innen stellt sich dabei stets die Frage, welche Teilhabemöglichkeiten tatsächlich entstehen oder auch verwehrt bleiben, welche Entwicklungen sie mitgestalten können und von welchen sie (strukturell) ausgeschlossen sind. Wie das Beispiel des Brunnenviertels illustriert, sind dabei – neben Verbesserungen von Wohnräumen und öffentlichen Räumen sowie lokalen Angeboten im Bereich von Nahversorgung, Gastronomie und Kultur – auch Narrative und Gestaltungsmöglichkeiten von Identitäten und Zugehörigkeiten von Bedeutung.

#### 4 DIE BESONDERE ROLLE DER HAUS- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER\_INNEN

Während die Einbindung der Bewohner\_innen in erster Linie auf die Wahrung ihrer Rechte als Mieter\_innen und die Mitsprache bei der Gestaltung öffentlicher Räume als Bürger\_innen abzielt, fokussiert die Kooperation mit den Eigentümer\_innen die Sanierung und die Transformation der Gebäude und Wohnungen in ihrem Besitz. Somit sind sie wirkmächtige Schlüsselakteur\_innen, auch wenn ihnen (im Unterschied zu den Bewohner\_innen)

bisher vergleichsweise wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde (Witthöft & Hözl, 2022; Krüger et al., 2010). Ohne den Willen, das Können und das Vermögen der Eigentümer\_innen ist eine umfassende Bestandserneuerung nicht umsetzbar.

Als Beispiel für die Rolle von Eigentümer\_innen in der Bestandserneuerung sei hier der Wohnhof Ottakring, ein Projekt aus der Pionierzeit der Sanften Stadterneuerung, genannt. Mit dem Wohnhaussanierungsgesetz 1984 und der Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute wohnfonds\_wien) im gleichen Jahr wurden die Grundlagen für eine Sanierungsförderung gelegt. Für die Entwicklung von Förderprogrammen und Sanierungsabläufen war man auf Pilotprojekte angewiesen, um sowohl der Skepsis der Hauseigentümer\_innen als auch verschiedenster administrativer Abteilungen der Stadt Wien in Bezug auf die Sanierung entgegenzuwirken (Trojan, 2025). Zu Beginn waren die Fördersummen besonders hoch: Bis zu 120 Prozent der Sanierungskosten konnten über einen Zeitraum von zehn Jahren rückerstattet werden. Im Gegenzug mussten jedoch bestimmte Auflagen – insbesondere hinsichtlich einer gedeckelten Mietzinsbildung – in Kauf genommen werden. Dieser großzügige Ansatz war wichtig, um für die Eigentümer\_innen, die aufgrund der lange geltenden Friedenzinsmieten bis in die 1980er-Jahre kaum finanzielle Rücklagen für die Modernisierung der Gebäude bilden konnten, überhaupt Sanierungsanreize zu setzen. Den politischen Vertreter\_innen und den Mitwirkenden in der städtischen Verwaltung war bewusst, dass es nicht gelingen konnte, alle Eigentümer\_innen zu einer Mitwirkung zu bewegen. Vielmehr ging es darum, Einzelne zur Kooperation zu motivieren und auf Basis dieser Vorbilder eine größere Breitenwirkung zu erzielen. Daher war es wesentlich, frühzeitig auch städtische und gemeinnützige Wohnanlagen in den jeweiligen Schwerpunktgebieten zu erneuern. Diese sollten sichtbar machen, dass Veränderungen stattfinden – und damit vor allem als Inspiration für private Erneuerungstätigkeiten dienen.

Während die erste vom Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds begleitete Sanierung ein Gemeindebau war, stellte der 1990 fertiggestellte Wohnhof Ottakring eines der ersten großen geförderten Sanierungsprojekte in Privatbesitz dar. Es handelte sich um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, welches in einer ehemaligen Fabrik umgesetzt wurde. Die selbstorganisierte Eigentümer\_innengruppe tauschte sich während der Gespräche zur Sanierungsförderung regelmäßig mit dem Fonds aus und fungierte dabei auch als Sanierungsbeispiel, anhand dessen einzelne Aspekte der Förderung konkretisiert und weiterentwickelt wurden. Neben dem Beratungsangebot bestand die Beteiligung der Eigentümer\_innen vornehmlich aus finanziellen Anreizen. Die hohe Sanierungsförderung ermöglichte es den Eigentümer\_innen, umfassend und hochwertig zu sanieren (Holzinger, 2025). So gelang es, dass die Gruppe ihre Wohn- und Gemeinschaftsräume maßgeblich mitbestimmte, während sich durch sogenannte Huckepacksanierungen der Wohnungsstandard der bereits im Haus lebenden Bestandsmieter\_innen ebenfalls deutlich verbesserte. Dieses historische Beispiel verdeutlicht eine besondere Interessenlage von Eigentümer\_innen, die sowohl Selbstnutzer\_innen als auch Vermieter\_innen waren und sich als selbstorganisierte Gruppe mit viel Engagement der Sanierung widmeten.

In den frühen Phasen der Sanften Stadterneuerung – vor allem in den beiden ersten Dekaden der Stagnation sowie des Um- und Aufbruchs – war der baulich-technische Erneuerungsbedarf im Gebäudebestand hoch, ebenso die Nachfrage nach Förderungen. Mit der zunehmenden Kommodifizierung des Wiener Wohn- und Gebäudemärkts ab den 1990er-Jahren, der großen Zahl an – wenn auch nicht energetisch, so doch baulich – bereits erneuerten Gebäuden sowie den rezenten markt-liberalistischen Entwicklungen im Wohnungs- und Immobiliensektor ging die Nachfrage nach öffentlicher Förderung für die Erneuerung und Modernisierung sukzessive zurück. Zugleich hat sich auch die Struktur der Eigentümer\_innen verändert: Allein in den vergangenen 15 Jahren hat sich deren Anzahl – u.a. durch Eigentümer\_innenwechsel sowie durch Parifizierung von Zinshäusern – um über ein Viertel erhöht und deren Eigentumsstruktur teilweise von Haus- hin zu Wohnungseigentum gewandelt (Musil et al., 2023, S. 335).

Dabei lassen sich zwei Grundtypen von Eigentümer\_innen unterscheiden: juristische Personen und Privatpersonen. Zu den juristischen Personen zählen kommunale und gemeinwohlorientierte, aber auch explizit verwertungsorientierte Unternehmen. Die Gruppe der Privateigentümer\_innen ist ebenfalls in sich sehr heterogen und umfasst u.a. selbstnutzende und ausschließlich vermieter Eigentümer\_innen mit sehr unterschiedlichen betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen und Kompetenzen. Gerade über diese wirkmächtige Gruppe der Eigentümer\_innen, ihre Motive und Handlungsmöglichkeiten ist noch wenig bekannt (siehe hierzu Witthöft & Hölzl, 2022; Beck et al., 2017; Krahl, 2020; Musil et al., 2023). Dabei machen sie in Gründerzeitquartieren den deutlich höchsten Anteil aus. In ihrem Besitz waren (Stand 2019) 86 054 Wohnungen und Gebäude im Vergleich zu 7 104 im Besitz von juristischen Eigentümer:innen (Musil et al., 2023, S. 335).

Im Rahmen des Forschungsprojekts *Pocket Mannerhatten Ottakring* wurde – anhand eines konkreten Projektgebiets – eine Typisierung erarbeitet, die soziobiografische, soziokulturelle, soziostrukturale und subjektiv-biografisch bedingte Interessenlagen und Handlungsoptionen mit dem Besitzstand (also Art des Eigentums, Anzahl, Größe, Substanz der Immobilie[n], Formen der Verwaltung/Organisation und Professionalisierungsgrad der Personen), mit dessen Bedeutung und den jeweiligen Zielerwartungen verknüpft. Es konnten elf Typen und ihre je sehr unterschiedlichen Handlungsoptionen für die Erneuerung ihres Bestandes herausgearbeitet werden (siehe Beck et al., 2017, S. 6–11; Beck et al., 2020; Witthöft & Hölzl, 2022).

Das Ergebnis zeigt deutlich, dass der Veränderungswille und das Vermögen zur Veränderung der Liegenschaftseigentümer\_innen neben sachlogischen auch stark durch individuelle, subjektive Handlungsgrundlagen getrieben wird. So kann es vorkommen, dass es nicht gelingt, Gebäude im nahezu gleichen Eigentumsstatus mit ähnlichem Erneuerungsbedarf und gleich gelagerter sozialer Konstellation der Mieter\_innen in eine Erneuerung zu führen: Ein Eigentümer hätte zwar die Möglichkeiten hierfür, möchte aber das Gebäude in fünf Jahren seinen Kindern übergeben und will daher nicht aktiv werden. Eine andere Eigentümerin weiß, dass eine Erneuerung für viele Mieter\_innen finanziell schwer zu tragen wäre und will die jetzigen Mieter\_innen aber erhalten. Ein weiterer Grund kann spekulatives Interesse sein: Der Eigentümer erwartet, dass sich nach dem Ausbau der U-Bahn-Infrastruktur

im Umfeld das Gebäude mit höherem Gewinn verkaufen lässt. Im Falle von Wohnungseigentumshäusern braucht es zudem für viele Maßnahmen die Zustimmung aller Eigentümer\_innen – die kleinteiligen Eigentumsstrukturen in parifizierten Wohnhäusern machen die Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen daher häufig besonders schwierig.

Das Wohnquartier jenseits der eigenen Immobilie und der sozial-räumliche Kontext sind eher selten explizit Referenzfelder für die Aktivitäten der privaten Eigentümer\_innen. Selbst wenn, wie sich in der oben genannten Untersuchung gezeigt hat, viele Eigentümer\_innen sozialen Fragen gegenüber offen oder zugeneigt sind, so sind am Ende doch insbesondere Fragen zur eigenen Liegenschaft, konkrete subjektive Interessenlagen sowie die jeweiligen ökonomischen Machbarkeiten ausschlaggebend für eine Investition.

## 5 SOZIALE ASPEKTE DER BESTANDSTRANSFORMATION – BETEILIGUNG IM SPANNUNGSFELD

Die Formen von Beteiligung – und vor allem auch die oftmals selektive Nutzung von verschiedenen Partizipationsangeboten – spiegeln die Konflikthäufigkeit von Bestandsentwicklung wider: Veränderungen entsprechen manchen Interessen mehr als anderen. Diese können über Beteiligungsverfahren ausgehandelt werden. Die Verfahren erreichen aber bei allen Anstrengungen nie alle sozialen Gruppen und können aufgrund von evidenten Unterschieden hinsichtlich Ressourcenausstattung und Artikulationsfähigkeit die strukturellen Ungleichheiten nicht bzw. nur bedingt überwinden (Selle, 2019).

Damit zeigt sich der paradoxe und vermutlich auch nicht intendierte Effekt, dass selbst niedrigschwellige Partizipationsangebote nicht zwangsläufig zu einer Ausweitung von demokratischer Einbindung führen, sondern in der Praxis durchaus Ungleichheits- und Ausgrenzungserfahrungen auch verstärken können. Dieses Paradox sowie das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Akteur\_innen und Interessen sind schon in die eingangs benannte doppelte Zielsetzung der Sanften Stadterneuerung – Sozialverträglichkeit und soziale Durchmischung – eingeschrieben.

Die Richtung der Transformation wird weitgehend durch die Interessen engagierter Akteur\_innen bestimmt, die diese auch artikulieren (und durchsetzen) können – insbesondere Eigentümer\_innen und Initiativen von lokalen Akteur\_innen und Anwohner\_innen. Hinzu kommen die programmatischen Ziele der Stadtverwaltung sowie die professionellen Haltungen und Kompetenzen der beauftragten Gebietsbetreuungen, deren Aufgabe es ist, die Einbindung und Artikulation der Bedürfnisse verschiedener – insbesondere gesellschaftlich vulnerabler – Gruppen in der Praxis zu ermöglichen. Befördern die programmatischen Ziele eine soziale und/oder ökologische Ausrichtung, können diese Transformationsprozesse im Sinne einer behutsamen und bestandsorientierten Erneuerung ermöglichen, die radikale Eingriffe verhindert oder mindert, aber auch den Status quo nicht konserviert.

Gerade Initiativen engagierter Bürger\_innen haben im Laufe der Entwicklung der Wiener Stadterneuerung immer wieder maßgeblich dazu beigetragen, dass die Erneuerung von Wohngebäuden, die Neuorganisation des Verkehrs sowie die Gestaltung von Infrastrukturen und Freiräumen auch

unter sozialen Gesichtspunkten und mit Einbindung von Bewohner\_innen erfolgten. Diese Initiativen können einerseits widerständiger Natur sein, wie bspw. die *Initialzündung* der Sanften Stadtterneuerung, das Planquadrat in Wien Wieden. Dieses sollte dem innerstädtischen Ausbau der Bundesstraße 1 weichen und wurde durch medialen Diskurs und organisierte Bewohner\_innen schließlich zu einem gemeinschaftlichen Gartenhof mit umliegenden Gebäudesanierungen (Voitl et al., 1977). Andererseits können solche Initiativen katalytische und mit städtischen Strategien synergetische Wirkungen entfalten – wie bspw. die beschriebene künstlerische Initiative SOHO in Ottakring, durch die es gelang, das als Problemviertel rezipierte östliche Ottakring in „Aufbruchsstimmung“ (Seiß, 2018, S. 144) zu versetzen und soziale sowie kulturelle Vielfalt der Bewohner\_innen des Viertels als Stärke zu begreifen. Gleichwohl gilt auch in Wien, dass sich manche soziale Gruppen mit ihren spezifischen Interessen intensiver beteiligen, lauter um Durchsetzungsmacht ringen und entsprechend stärker handlungsleitend werden. Gesellschaftlich marginalisierte Gruppen sind hingegen häufiger von erforderlichen Wohnhaussanierungen betroffen, in der Praxis aber seltener an urbanen Aushandlungsprozessen beteiligt (Withhöft, 2025).

Insgesamt differenzieren sich die Interessen in städtischen Räumen zunehmend aus, sodass komplexere und differenziertere Kollaborationsformate entwickelt werden müssen, die der Vielfalt an Akteur\_innen und Ressourcen, Perspektiven, Bedarfen und Wünschen gerecht werden und in dynamische, situationssensible Prozessstrukturen umgesetzt werden können. Hierzu braucht es – neben baulichen und ökologischen – klare soziale Zielsetzungen seitens der Stadtpolitik und Stadtverwaltung. Ebenso sind entsprechende Instrumente notwendig, die – wie ein (einst) starkes Mietrecht, gepaart mit Anreizen und Förderungen für Investitionen – in einem veränderten Setting eines stärker wachstums- und kapitalorientierten Wohnungs- und Immobilienmarkts wirksam werden und Steuerungsmacht im Hinblick auf sozialökologische Transformation entfalten können. Denn aktuelle Herausforderungen der Klima- und Energiewende erfordern – ähnlich wie die Beseitigung des baulichen Substandards der Bassenawohnungen in den ersten Dekaden der Sanften Stadtterneuerung – heute wiederum größere baulich-technische Transformationen in Quartieren hinsichtlich Mikroklima, Mobilität und Energieversorgung. Gleichzeitig gilt es zu vermeiden, dass Nachhaltigkeits- und Begrünungsinitiativen Prozesse der *Green Gentrification* auslösen und damit in sozialer Hinsicht Risiken der Verdrängung für vulnerable Bevölkerungsgruppen mit sich bringen (Friesenecker et al., 2023). Um den komplexen Entwicklungen bedarfsorientiert zu begegnen und auch die Bedarfe marginalisierter bzw. vulnerabler Gruppen stärker einbeziehen zu können, sollten Kollaborationen zwischen verschiedenen Akteur\_innen substanzieller gefördert werden. Zudem müssten die Gebietsbetreuungen als lokale Verantwortungsträger\_innen für Beteiligungsarbeit – ähnlich wie in der Pionierzeit der Sanften Stadtterneuerung – mit kreativen und strukturellen Handlungsspielräumen ausgestattet werden, um diese Kollaborationen gestalten und aktiv weiterentwickeln zu können.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Albrecht, S. (2014). Habermas' theoretisches Modell deliberativer Kommunikation. In S. Albrecht (Hrsg.), *Reflexionsspiele: Deliberative Demokratie und die Wirklichkeit politischer Diskurse im Internet* (S. 35–122). Transcript Verlag.
- Assmann, F. (2018, 18. April). Partizipatives Budget bzw. Bürgerhaushalt. *Dialog Plus*. <https://dialogplus.at/2018/04/18/partizipatives-budget-bzw-buergerhaushalt/>
- Beck, J., Hiesl, A., Hözl, D., Klötzl, G., Lins, S., Niedworok, F., Stockenhuber, R., & Witthöft, G. (2017). *Pocket Mannerhatten Handbuch: Eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen. Forschungsprojekt „Pocket Mannerhatten Ottakring“, FFG Klima- und Energiefonds Smart Cities Demo-Projekt*. [https://pocketmannerhatten.at/wp-content/uploads/2017/11/PMO\\_Handbuch\\_171121\\_web\\_Boegen.pdf](https://pocketmannerhatten.at/wp-content/uploads/2017/11/PMO_Handbuch_171121_web_Boegen.pdf)
- Beck, J., Hiesl, A., Hözl, D., Lins, S., Niedworok, F., & Witthöft, G. (2020). *Pocket Mannerhatten: Betreiber\*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizemöglichkeiten* (Bd. 18). IBA\_Wien – Internationale Bauausstellung Wien. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/24784>
- Berger, H. (1984). *Gebietsbetreuung 1974–1984: Das Wiener Modell*. Magistrat der Stadt Wien.
- Berger, H. (2025). Zeitzeugenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadtneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 19–22). Jovis Verlag.
- Förster, W. (2004). Stadtneuerung – der Wiener Weg. In R. Sterk (Hrsg.), *Wiens Sanfte Stadtneuerung* (S. 9–25). Springer.
- Friesenecker, M., Thaler, T., & Clar, C. (2023). Green gentrification and changing planning policies in Vienna? *Urban Research & Practice*, 17(3), 393–415. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2228275>
- Hatz, G. (2019). Gentrifizierung durch das Programm der „Sanften Stadtneuerung“. In J. Kadi & M. Verlič (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. StadtPunkte*, 27 (S. 55–70). Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Holzinger, U. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadtneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 49–51). Jovis Verlag.
- Kirsch-Soriano da Silva, K. (2025). Die Entwicklung eines Instrumentariums der Sanften Stadtneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadtneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 75–80). Jovis Verlag.
- Krahl, A. J. (2020). Handlungslogiken wohnungswirtschaftlicher Akteure als Schlüssel zur Sicherung sozialer Wohnraumversorgung: Eine soziologische Perspektive. In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* (S. 97–112). Transcript Verlag.
- Krüger, T., Richter, S., & Stotz, P. (2010). Immobilieneigentümer in der Stadtentwicklung. *RaumPlanung*, 152, 11–15.
- Musil, R., Brand, F., & Wonaschütz, M. (2023). Wem gehört die gebaute Stadt? Eigentumsanalyse als Instrument der Bestandsstadt-Entwicklung. *Standort*, 47, 333–339.
- Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., & Wonaschütz, M. (2021). Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt: Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019. *ISR-Bulletin*, 1.

- Reinprecht, C. (2025). Widerstände und Widersprüche: Biografisch inspirierte Betrachtungen zur Sanften Stadterneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 52–58). Jovis Verlag.
- Schneider, U. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited. Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 61–63). Jovis Verlag.
- Seiß, R. (2018). Wiener Stadterneuerung: Eine unendliche Geschichte. *Bauwelt*, 9, 12–15.
- Selle, K. (2019). *Vhw-Schriftenreihe: Bd. 15. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung – Ende der Naivität? Anstiftungen zur Revision*. Vhw, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publikationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw\\_Schriftenreihe\\_Nr.\\_15\\_OEffentlichkeitsbeteiligung\\_in\\_der\\_Stadtentwicklung.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._15_OEffentlichkeitsbeteiligung_in_der_Stadtentwicklung.pdf)
- Smetana, K. (2025). Zeitzeugenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 83–85). Jovis Verlag.
- Svoboda, W. R., Knoth, E., & Weber, P. (1985). *Das Instrumentarium der Stadterneuerung*. Stadt Wien.
- Trojan, M. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 47–49). Jovis Verlag.
- Voitl, H., Guggenberger, E., & Pirker, J. (1977). *Planquadrat: Ruhe, Grün und Sicherheit: Wohnen in der Stadt*. Paul Zsolnay Verlag.
- Witthöft, G. (2020). Stadterneuerung in Wien: Ein Überblick. *PLANERIN, Städtebauförderung 2020: Integriert, sozial, klimagerecht*, 2(20), 42–45.
- Witthöft, G. (2025). Top Down, Raunzen, Mitmachen: Beteiligung im Kontext der Sanften Wiener Stadterneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 64–68). Jovis Verlag.
- Witthöft, G., & Hözl, D. (2022). Die Logik der Unlogik: Einblicke in die Handlungslogiken von Hauseigentümer:innen in der Stadterneuerung. *Pnd*, 2, 88–103. <https://doi.org/10.18154/RWTH-2022-07273>



ARCHITEKTURTHEORIE  
BAUPHYSIK  
BODENPOLITIK  
DENKMALPFLEGE  
ENTWURFSLEHRE  
KUNST  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ÖKONOMIE  
PLANUNGSKULTUR  
RAUMSOZIOLOGIE  
RECHTSWISSENSCHAFT  
STADTFORSCHUNG  
TRAGWERK



# EIGENTUM UND DIE TRANSFORMATION DES BESTANDES

Paul Hahnenkamp

In der Auseinandersetzung mit der Transformation des Bestandes steht immer wieder der Konflikt zwischen gesellschaftlichen Anliegen und privaten Interessen der Eigentümer\_innen im Raum. Letztere sind durch das Eigentumsgrundrecht in der Verfassung geschützt. Der Staat kann zwar die Nutzung und Verfügung über Privateigentum zum Wohl der Allgemeinheit, also zum Beispiel aus Klimaschutzgründen, beschränken, er muss dabei aber die Interessen der Eigentümer\_innen im Verhältnis zum allgemeinen Ziel berücksichtigen. Die klassische, rechtswissenschaftliche Perspektive lotet die Grenzen der Verhältnismäßigkeit aus und beurteilt, wann eine Transformationsmaßnahme noch eine vertretbare Beschränkung und wann sie bereits einen überschießenden Eingriff in Eigentumsgrundrechte darstellt.

Der vorliegende Beitrag möchte die Verhältnismäßigkeit unterschiedlich intensiver Eigentumsbeschränkungen auf verschiedenen Handlungsebenen anhand von Geboten zum Heizungsaustausch, von Erleichterungen für Transformationsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum sowie der (noch utopischen) Dekommodifizierung des Wohnbestandes diskutieren. Dabei sollen rechtspolitische Kontexte nicht außer Acht gelassen werden. Denn auch die aktuelle Eigentumsordnung ist als Regelung von sozialen Beziehungen kontingent. Die sich zuspitzende Klimakrise erfordert möglicherweise eine alternative Ausgestaltung, um die Bestandstransformation zu bewältigen.



## 1 EINLEITUNG: ÖKOSOZIALE TRANSFORMATION DES BESTANDES UND DAS GRUNDRECHT AUF EIGENTUM

Transformationsmaßnahmen für den Bestand reichen von der thermischen Sanierung und Ökologisierung des Wohnbestandes bis hin zu Utopien, in denen Wohnen und die Verteilung von Wohnraum überhaupt neu organisiert werden. Ein Großteil des Wohnbestandes befindet sich derzeit allerdings in Privateigentum, womit die grundsätzliche Entscheidungsbefugnis, was mit dem Bestand passiert und in welcher Form darin zugunsten einer Ökologisierung investiert wird, zuallererst bei Privaten liegt.

Der Staat, der sich die Bestandstransformation als politisches Ziel setzt, ist daher gefordert, Private, die wohl nicht immer eigeninitiativ tätig werden, etwa durch finanzielle Anreize zu Transformationsmaßnahmen zu bewegen, sie durch Rechtsvorschriften zu einer Transformation ihres Bestandes zu verpflichten oder private Entscheidungsmöglichkeiten zugunsten alternativer wohnpolitischer Konzepte zu beschränken. Insofern gilt auch bei der Bestandstransformation, wie allgemein in der Klimaschutzpolitik, diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe in einer bisher auf Privateigentum, individuellen Erwerbschancen und Wirtschaftswachstum aufgebauten Ordnung umzusetzen.

Diese Ordnung spiegelt sich im Rechtssystem wider. So ist das Privateigentum in den allermeisten europäischen Verfassungen grundrechtlich gewährleistet.<sup>1</sup> Damit stellt das Eigentumsrecht ein gerichtlich einklagbares Grundrecht dar und bindet den Staat, bei seinen Maßnahmen auch im Hinblick auf Transformationsmaßnahmen private Eigentumsrechtspositionen zu berücksichtigen. *Berücksichtigen* bedeutet, dass der Staat zwar Eigentumspositionen beschränken oder gar enteignen kann, dabei aber im öffentlichen Interesse und verhältnismäßig vorgehen muss. Aus einer rechtlichen Perspektive genießen Eigentümer\_innen also grundrechtlichen Schutz in der Nutzung und Verfügung über ihre Eigentumsrechte, müssen aber verhältnismäßige Beschränkungen dulden, was man auch als *Sozialpflichtigkeit des Eigentums* bezeichnet (Leisner, 1972, S. 10–11).

Der vorliegende Beitrag möchte nun aus rechtlicher Perspektive das Verhältnis von Maßnahmen zur Bestandstransformation und Privateigentum untersuchen. Dafür soll der Beitrag zuerst die Umsetzung staatlicher Verpflichtungen für Private anhand einer Pflicht zum Heizungsaustausch darstellen (Kap. 2). In einem nächsten Schritt sollen Mehr-Ebenen-Probleme der Transformation im gemeinsamen Wohnungseigentum und die Unterstützung von Maßnahmen beim Gemeinschaftseigentum – auch entgegen dem Willen einzelner Wohnungseigentümer\_innen – diskutiert werden (Kap. 3). Abschließend möchte der Beitrag die Frage aufwerfen, inwieweit eine Dekomodifizierung des Wohnens, die als utopischer Kulminationspunkt einer Transformation des Bestandes verstanden werden kann, mit der aktuellen Rechtsordnung<sup>2</sup> vereinbar ist (Kap. 4).

1 In Österreich gewährleistet Art. 5 Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger das Eigentumsgrundrecht; in Deutschland Art. 14 Grundgesetz; auf europäischer Ebene ist das Eigentumsgrundrecht in Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls der Europäischen Menschenrechtskonvention und in Art. 17 der EU-Grundrechtecharta verankert.

2 Der Beitrag behandelt diese Fragen vor allem aus der Perspektive des österreichischen Rechts.

Die genannten Punkte sollen anhand des dargelegten Verhältnisses von Grundrechtsschutz und verhältnismäßigen Eingriffen rechtsdogmatisch<sup>3</sup> untersucht werden. Der Beitrag soll aber politökonomische und rechtspolitische Kontexte miteinbeziehen. Die derzeitige Eigentumsordnung ist historisch gewachsen und ständigen Wandlungen ausgesetzt (Wiederin, 2010). „Eigentum ist kein absolutes und zeitloses Recht, sondern muss als Inbegriff von Rechten innerhalb der jeweiligen sozio-historischen Kontexte begriffen werden, als wahres bundle of rights, mit dem sich beschreiben lässt, über welche Macht und Fähigkeiten die unterschiedlichen Akteure verfügen, die an dieser sozialen Beziehung beteiligt sind [...]“, hält auch der französische Ökonom Thomas Piketty (2022, S. 43) in seinen Ungleichheitsforschungen fest.

Oftmals treten uns Eigentumsverhältnisse entpolitisiert entgegen, Eigentumskonflikte werden gerichtlich ausgetragen. Der Anspruch dieses Beitrags ist es, neben der rechtsdogmatischen Prüfung diese Machtverhältnisse und ihre Verrechtlichung nicht aus den Augen zu verlieren.

## 2 ÖKOLOGISIERUNG DES BESTANDES DURCH STAATLICHE GEBOTE

Wenn man an eigentumsrechtliche Fragestellungen in Zusammenhang mit der Transformation des Bestandes denkt, ist es geradezu naheliegend, die Möglichkeit von staatlichen Vorschriften zur thermischen Sanierung sowie Ökologisierung des privaten Wohnbestandes zu überprüfen. Der Gebäude sektor ist für einen beträchtlichen Anteil an Treibhausgasemissionen verantwortlich, wobei Gasheizungen einen Großteil davon bewirken.<sup>4</sup>

Aus staatlicher Sicht kann die Transformation der Gebäudebeheizung durch verschiedene Instrumente erreicht werden: Informationskampagnen können Wohnungseigentümer\_innen beim Umstieg auf ein klimafreundliches Heizungssystem unterstützen; finanzielle Förderungen können zum Wechsel animieren. Der Ausstieg kann auch im Verhältnis zwischen Energieversorger\_innen und Kund\_innen vorangetrieben werden. So könnten in Zukunft Netzbetreiber\_innen die gesetzliche Möglichkeit vorfinden, Kund\_innen vom Gasnetz bei alternativer Anbindungsmöglichkeit an etwa ein Fernwärmennetz auszuschließen.<sup>5</sup>

Der Gesetzgeber könnte jedoch auch ein direktes Gebot für betroffene Eigentümer\_innen, ihre Gastermen durch andere Heizungssysteme auszutauschen, erlassen. Eine derartige Pflicht zum Austausch greift in das Eigentumsgrundrecht ein. Sie bedeutet nämlich, dass Wohnungseigentümer\_innen die Gasheizung, also ihr Eigentum, zur Wärmeerzeugung nicht mehr verwenden dürfen. Eine derartige staatliche Maßnahme kann potenziell

3 Die an den geltenden Rechtsnormen und ihrer Interpretation orientierte, rechtsdogmatische Methodik ist herrschend in den Rechtswissenschaften und wird auch in der Rechtspraxis von Verwaltungsbehörden und Gerichten bei Grundrechtseingriffen angewandt.

4 Allein in der Stadt Wien verursachte der Gebäudesektor zwischen 2014 und 2018 fast 30 Prozent aller nicht vom Europäischen Emissionshandelssystem (ETS I) erfassten Treibhausgasemissionen, 90 Prozent davon entfielen auf Gasheizungen (Magistrat der Stadt Wien, 2022, S. 58).

5 Eine unionsrechtliche Grundlage für derartige nationale Ausschlussmöglichkeiten der Netzbetreiber\_innen wurde mit der neuen EU-Gasbinnenmarkt-Richtlinie geschaffen; Art. 38, 57 EU-Gasbinnenmarkt-richtlinie, ABI. L vom 15.7.2024.

das Eigentumsgrundrecht verletzen – sie stellt jedoch dann einen gerechtfertigten Eingriff in das Grundrecht dar, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt und geeignet, erforderlich und adäquat ist.

Ein Austauschgebot liegt im öffentlichen Interesse des Klimaschutzes. Es ist auch geeignet, dieses Ziel zu verfolgen, bewirkt das Gebot doch eine Verringerung von Treibhausgasemissionen. Auf der Prüfungsebene der Erforderlichkeit ist darauf zu achten, ob es alternative Maßnahmen gibt, die mit verminderter Eingriffsintensität zum selben Ergebnis führen. Da nach dem aktuellen Stand der Technik keine ökologische Verbesserung der bestehenden Gasheizungen (etwa eine Filterung von Schadstoffen) möglich ist, stellt ein Austausch eine erforderliche Maßnahme dar, um die Ziele zu erreichen (Wimmer, 2022, S. 20–22).

Bei der Prüfung der Adäquanz wird darauf geachtet, ob das Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und der Belastung der des Einzelnen durch den Eingriff angemessen ist. Im konkreten Beispiel ist jedenfalls eine angemessene Übergangsfrist für den Austausch der Gasheizungen vorzusehen. Außerdem entsteht Wohnungseigentümer\_innen vor allem bei rezent angeschafften Gasheizungen<sup>6</sup> ein Vermögensverlust, da sie technisch noch für eine bestimmte Dauer nutzbar wären, und durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage Kosten entstehen.<sup>7</sup> Es ist strittig, inwieweit das Eigentumsgrundrecht in Österreich<sup>8</sup> eine Vermögenswertgarantie umfasst und der Vermögensverlust zur Gänze auszugleichen ist (Berka et al., 2019, S. 451–452); eine Entschädigung – unabhängig, ob diese jeglichen Verlust ausgleicht oder nur eine angemessene Unterstützung darstellt – könnte jedenfalls die Adäquanz des Eingriffs herstellen (Korinek, 2002, Rz. 49–52). Mit einem Austausch verbundene staatliche Förderungen könnten als Alternative zur Entschädigung ebenfalls ein angemessenes Verhältnis zwischen öffentlichem Interesse und belastendem Eingriff schaffen (Wimmer, 2022, S. 22). Ein vorausschauender Staat kann das Austauschgebot auch derart gestalten, dass er bei Nutzer\_innen überhaupt kein Vertrauen in eine langlebige Verwendung einer Gastherme hervorruft – etwa mit weit im Vorhinein kommunizierten Ausstiegsfristen –, und so die Entschädigungspflicht verhindern.

Aus grundrechtlicher Sicht spricht jedenfalls nichts gegen die Rechtfertigung eines umsichtig ausgestalteten, ordnungsrechtlichen Austauschgebots im Rahmen der aktuellen Eigentumsordnung. Diese Überlegungen lassen sich ebenfalls auf andere staatliche Pflichten übertragen, wie z. B. auf thermische Fassadensanierungen. Selbstverständlich müssen hier noch weitere Rechtsmaterien berücksichtigt werden, falls sich Eigentums- und Rechtsverhältnisse wie etwa im Wohnungseigentum (siehe dazu Kap. 3) oder in Mietverhältnissen komplizierter gestalten. Praktisch relevant erscheint für jede Transformationsmaßnahme die Frage nach Entschädigung, weil staatliche Entschädigungspflichten die Transformation aufgrund begrenzter Finanzmittel erschweren

6 Wer sich bei bereits aufrechtem Verbot von Gasheizungen zu einem zukünftigen Stichtag für ein derartiges Heizsystem entscheidet, genießt keinen vergleichbaren Schutz.

7 Kosten für den Einbau eines neuen Heizungssystems wären jedoch zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich wenn die alte Gasheizung funktionsunfähig wird, ebenfalls angefallen. Sie sind daher um die verlängerte Nutzungsdauer zu reduzieren.

8 Auch in Deutschland muss ein Gebot zum Heizungsaustausch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen. Zu den Schutzdimensionen des Eigentumsgrundrechts in Art. 14 Grundgesetz siehe Depenheuer (2013).

können. De facto könnten weitgehende Entschädigungspflichten bedeuten, dass der Rechtsrahmen es nicht zulässt, Private ebenfalls finanziell für die Transformation in die Pflicht zu nehmen.

Paradoxalement zeigt der zum Ziel gesetzte Umstieg von fossiler auf klimafreundliche Wärmeerzeugung in Gebäuden anhand einer möglichen Austauschpflicht auch, dass die rechtlichen Möglichkeiten nicht immer ausgeschöpft werden und es vielmehr am politischen Willen statt am Recht scheitert. So wurden bei der Reform des deutschen Gebäudeenergiegesetzes die weitgehenden Verbote von Gas- und Ölheizungen nach intensiver medialer Debatte abgeschwächt (Caspari et al., 2023). Der erste Entwurf des kürzlich erlassenen österreichischen Erneuerbare-Wärme-Gesetzes<sup>9</sup> sah noch ein Stilllegungsgebot u. a. von Gasheizungen vor.<sup>10</sup> Statt eines Verbots beschloss der Gesetzgeber aber schlussendlich *nur* ein umfassendes Förderprogramm ohne Austauschpflichten.

### 3 TRANSFORMATIONSMASSNAHMEN IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Von dieser klassischen, ordnungsrechtlichen Maßnahme zwischen Staat und einzelnen Eigentümer\_innen lassen sich weitere Eigentumskonstellationen berücksichtigen. So ist die Transformation bekanntlich ein Mehr-Ebenen-Problem mit verschiedensten Akteur\_innen. Im kleinen Kosmos eines Wohnhauses mit verschiedenen Eigentümerparteien bieten sich etwa viele gemeinschaftliche Transformationsmaßnahmen an. Fraglich ist dabei, wer über Transformationsmaßnahmen bei Gemeinschaftseigentum bestimmen kann. Können Einzelne oder die Mehrheit der Wohnungseigentümer\_innen Maßnahmen wie eine thermische Sanierung, einen Austausch der gemeinschaftlichen Heizungsanlage oder gar den Einbau einer Zentralheizung für zuvor dezentral und eigenständig beheizte Wohnungen beschließen und dabei einzelne, unwillige Wohnungseigentümer\_innen zur Mitwirkung verpflichten?

Auch bei der Regelung des gemeinsamen Wohnungseigentums bilden sich staatlich normierte (Duldungs-)Pflichten für die einzelnen Eigentümer\_innen ab. Im Kontrast zum vorher erörterten Stilllegungsgebot konzentriert sich der Staat hier auf die Etablierung von Entscheidungsfindungsregeln im Rahmen des gemeinsamen Eigentums, wobei er hierbei klimafreundliche Initiativen von Einzelnen oder der Mehrheit unterstützen kann. Er regelt hier grundsätzlich die Beziehung zwischen Privaten, muss dabei aber ihrem eigentumsgrundrechtlichen Schutz gerecht werden.<sup>11</sup>

9 Bundesgesetz über die erneuerbare Wärmebereitstellung in neuen Baulichkeiten, BGBI. I 2024/8.

10 § 6 Entwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG), 212/ME 27. GP.

11 Auf mögliche öffentlich-rechtliche Einschränkungen bei der Umsetzung der im Folgenden genannten Transformationsmaßnahmen, etwa zugunsten des Denkmalschutzes oder der Bausicherheit, soll in diesem Unterkapitel nicht eingegangen werden.

### 3.1 Allgemeines zum gemeinsamen Wohnungseigentum

In Österreich ist das gemeinsame Eigentum an einem Wohnhaus durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)<sup>12</sup> und (subsidiär) durch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)<sup>13</sup> geregelt. Grundsätzlich sind alle Wohnungseigentümer\_innen Gemeinschaftseigentümer\_innen am gesamten Wohnhaus (inkl. der Liegenschaft). Dem\_der Einzelnen kommt im WEG aber am jeweils zugeordneten Wohnungsobjekt ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht zu. Die Verwaltung der allgemeinen Wohnhausteile obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die WEG-Regeln sind Ausdruck einer Verschränkung verschiedener eigentumsrechtlicher – unter Umständen konkurrierender – Bedürfnisse (Interesse am eigenen Wohnobjekt versus Interesse am Gesamtobjekt). Aus grundrechtlicher Sicht lässt sich feststellen, dass das Wohnungseigentumsrecht von Sozialpflichtigkeitserwägungen, allen voran gegenüber den anderen am Haus beteiligten Gemeinschaftseigentümer\_innen, geradezu durchzogen ist. Die Regelungen zeigen, wie der Gesetzgeber dieses Verhältnis prinzipiell entschieden hat.

Im WEG wird grundsätzlich einmal zwischen *Änderungen* an Wohnungen bzw. am gesamten Wohnhaus zugunsten eines Einzelnen und Maßnahmen der *Verwaltung* und *Verfügung* zugunsten aller unterschieden. Änderungen zugunsten Einzelner beeinträchtigen schnell auch schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer\_innen und brauchen in diesem Fall die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer\_innen (§ 16 Abs. 2 WEG). Bereits hier finden sich spezielle Entscheidungsfindungsregeln, sodass nicht jede Änderung zugunsten der\_des Einzelnen, die auch Interessen der anderen Eigentümer\_innen berührt, durch ein Veto dieser verhindert werden kann. So die Zustimmung der anderen bis zu einem gewissen Grad gerichtlich ersetzbar ist (§ 52 WEG), gilt die Zustimmung nach Ablauf einer Frist für bestimmte Maßnahmen als erteilt (§ 16 Abs. 5) oder wird bei bestimmten privilegierten Maßnahmen (etwa bei Errichtung von Heizungsanlagen für die einzelne Wohnung oder Anbringung von Photovoltaikanlagen am Balkon) die Zustimmung erleichtert (§ 16 Abs. 2 Z 2 WEG). Schlussendlich hängen Änderungsvorhaben zugunsten Einzelner immer von der Beeinträchtigung der Interessen anderer im Einzelfall ab.<sup>14</sup>

Es lässt sich aus diesen Regelungen vereinfacht gesagt ableiten, dass der Gesetzgeber die Gestaltungsmöglichkeit zugunsten Einzelner in manchen Fällen höher als die Schutzwürdigkeit der Interessen anderer am Gesamtobjekt gewichtet, selbst wenn Änderungen allgemeine Teile des Hauses betreffen. Insofern kann trotz Gemeinschaftseigentums die\_der Einzelne der Mehrheit ihren\_seinen Willen in manchen Fällen aufzwingen, auch wenn sich die Zustimmungskriterien in der Praxis sehr kasuistisch darstellen (Räth, 2023a, S. 171).

12 BGBl. I 2002/70 idF BGBl. I 2024/92.

13 JGS. 1811/946 idF BGBl. I 2024/33.

14 RIS-Justiz RS0083309.

### 3.2 Gemeinschaftsmaßnahmen durch Mehrheitswillen

Aus der Perspektive der Ressourcenschonung stellt sich aber vor allem die Frage, inwieweit eine Mehrheit an Wohnungseigentümer\_innen *Gemeinschaftsmaßnahmen* zugunsten aller – selbst gegen den erklärten Willen Einzelner – durchsetzen kann. So erscheint etwa der Einbau einer klimafreundlichen Zentralheizung sinnvoller als der Einbau jeweils eigener Wärmepumpen für jede einzelne Wohnung.<sup>15</sup>

Im WEG finden sich daher auch Entscheidungsfindungsregeln zu Maßnahmen, die dem gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer\_innen dienen (Painsi & Terlitz, 2022, Rz. 362), wie etwa eine thermische Sanierung des gesamten Hauses. Alle Maßnahmen, welche die *Verwaltung* des gesamten Hauses betreffen, fallen in die Zuständigkeit der Eigentümerge meinschaft, welche durch Beschluss mit einfacher Mehrheit aller Wohnungseigentümer\_innen oder Zwei-Drittel-Mehrheit aller abgegebenen Stimmen entscheidet, wobei sich das Stimmengewicht nach den Miteigentumsanteilen am Gesamtobjekt – also nicht pro Kopf – berechnet (§ 24 WEG). Das WEG unterscheidet zwischen der ordentlichen (§ 28 WEG) und der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG).

Zur ordentlichen Verwaltung zählt die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, also die Reparatur des bisherigen Zustands, aber auch „zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten“.<sup>16</sup> Beispiel dafür ist etwa die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes.<sup>17</sup> Der Austausch einer bestehenden gemeinschaftlichen Heizungs- oder Wärmeanlage ist wiederum laut Literatur mit Verweis auf die Rechtsprechung als Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren (Räth, 2023a, S. 171; Terlitz, 2024, Rz. 90 mwN).<sup>18</sup> Die Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung ist sehr kasuistisch, so zählt die sehr weit gefasste *Erhaltung* zur ordentlichen, eine *Verbesserung* zur außerordentlichen Verwaltung (Painsi & Terlitz, 2022, Rz. 647–672). Die Unterscheidung ändert nichts an den erforderlichen Mehrheitsquoren. Bei der außerordentlichen Verwaltung können überstimmte Wohnungseigentümer\_innen beschlossene Maßnahmen aber gerichtlich anfechten, wenn sie dadurch übermäßig beeinträchtigt werden (§ 29 Abs. 2 WEG).

Schlussendlich läuft diese gerichtliche Überprüfung auf eine Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für einzelne, anfechtende Wohnungseigentümer\_innen hinaus und ist vergleichbar mit jenen Überlegungen zu möglichen Entschädigungspflichten, die sich bei direkten staatlichen Eigentumseingriffen stellen (siehe Kap. 2). Bei einem Mehrheitsbeschluss für den Anschluss an das Fernwärmennetz könnte etwa die\_der Einzelne derzeit vorbringen, dass es finanziell nicht zumutbar sei, sich an den Kosten zu beteiligen, wenn sie\_er keinen Nutzen aus dem Fernwärmeanschluss zieht.

15 Letzteres wäre eben wiederum eine *Änderung* im rechtlichen Sinn, vgl. 3.1.

16 Vgl. OGH 26.9.2000, 5 Ob 64/00y.

17 RIS-Justiz RS0114108; vgl. Painsi & Terlitz, 2022, Rz. 656–658.

18 Ein Austausch wäre dann als ordentliche Verwaltung zu beurteilen, wenn eine gesetzliche Aus tauschpflicht besteht, da „Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind“ zur ordentlichen Verwaltung zählen (vgl. § 3 MRG iVm § 28 Abs. 1 Z 1 WEG).

Die derzeitige gesetzliche Grenze der Entscheidungsfindungsregeln ist erreicht, wenn Maßnahmen über den Bereich der Verwaltung (sowohl Erhaltung als auch Verbesserung) hinausgehen und eine Verfügung über das Gemeinschaftseigentum darstellen. So wird in der Literatur ein Umstieg von dezentralen Heizungsanlagen zu einer gemeinschaftlichen, zentralen Heizungsanlage tendenziell als Verfügung und nicht mehr als Verwaltung betrachtet (so etwa Räth, 2023b, S. 402; eher bejahend bei Pesek, 2023, S. 105–107). Bei Verfügungen braucht es Einstimmigkeit unter den Wohnungseigentümer\_innen (§ 828 ABGB).

Eigentumsgrundrechtlich ergeben die WEG-Regelungen also auch in der Verwaltung des gesamten Hauses ein Oszillieren zwischen verschiedenen Interessen. Beschlüsse zu transformativen Verwaltungsmaßnahmen erfordern eine Mehrheit und keine Einstimmigkeit; die generelle Überlegung besteht darin, „dass das für die Verwaltung typische objektive Gemeinschaftsinteresse die Gefahren für die schutzwürdigen Interessen der Teilhaber so weit abfедert, dass eine Entscheidung der Mehrheit dem Schutzbedürfnis ausreichend Rechnung trägt“ (Painsi & Terlitz, 2022, Rz. 638).

Die aktuelle, ausgleichende Systematik zwischen Gemeinschafts- und Einzelinteressen anhand wirtschaftlicher Zumutbarkeit lässt ökologische Aspekte jedoch außen vor. Problematisch erscheint etwa an der jetzigen Gesetzeslage, dass entscheidende Dekarbonisierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum als außerordentliche Verwaltung qualifiziert werden und damit einer potenziellen wirtschaftlichen Zumutbarkeitskontrolle unterliegen. Eine gesetzgeberische Ausweitung der ordentlichen Verwaltungsregelungen auf die Installation zentraler Heizungsanlagen bei vorliegender Mehrheit wäre eigentumsgrundrechtlich jedenfalls denkbar, selbst wenn bisher alle Eigentümer\_innen eine eigene, dezentrale Heizungsanlage nutzen. Sie könnte aber in diesem Fall Entschädigungszahlungen an die Eigentümer\_innen der nicht mehr verwendeten Heizungsanlagen mit sich bringen.

Gesetzliche Änderungen bei den Entscheidungsfindungsregeln können jedenfalls Mehrheitsinitiativen im privaten Gemeinschaftseigentum motivieren und damit die Bestandstransformation durch Private vorantreiben. Hier besteht allein schon durch den Umstieg von individueller zu gemeinschaftlicher Ressourcennutzung, die durch das gemeinsame Eigentum bereits angelegt ist, viel Potenzial, dieses effizienter für alle zu gestalten.

Größer gedacht bietet sich auf Quartiersebene auch eine Ökologisierung des österreichischen Stadterneuerungsgesetzes an, das in seiner ursprünglichen Form ebenfalls Mechanismen vorsieht, eine Erneuerung ausgewiesener Gebiete trotz Weigerung einzelner Hauseigentümer\_innen durchzusetzen<sup>19</sup> – oder ein Blick zu den *Housing Improvement Districts* in Deutschland, bei denen private Initiativen für eine ökologischere oder sozialere Gestaltung des Quartiers im Rahmen der gemeindlichen Planungsprozesse gefördert werden (Çevrim, 2016).

## 4 DEKOMMODIFIZIERUNG DES WOHNENS

Abschließend soll über die Einzelmaßnahme (Kap. 2) und die Sphäre eines Wohnhauses bzw. Quartiers (Kap. 3) hinausgehend die Bestandstransformation in einem weitgehenderen, wohnpolitischen Verständnis auf ihre Vereinbarkeit mit dem Eigentumsgrundrecht geprüft werden. So wird die Verteilung von Wohnraum in unserer Gesellschaft zu einem beträchtlichen Teil durch Marktmechanismen geregelt. Angebot und Nachfrage des Wohnraums richten sich jedoch nicht nur nach tatsächlichem Wohnbedarf, sondern auch nach möglicher Rendite. Wenn bestehender Wohnraum für das Wohnen genutzt werden soll und dadurch so wenig wie möglich zusätzlicher Boden versiegelt werden soll, rückt jener Bestand in den Fokus, der aufgrund von Spekulation bisher leer steht, der für Bestverdiener\_innen errichtet wird und damit keine Nachfrage nach Wohnraum in der Breite bedient, der untergenutzt ist oder der für die gewerbliche Kurzzeitvermietung – etwa über AirBnb – verwendet wird.

In diesem Sinne lassen sich viele staatliche – und oft politisch umstrittene – Maßnahmen, wie etwa Abgaben auf Leerstand und Zweitwohnsitze, ein Verbot von AirBnb und großflächigen Ein-Personen-Haushalten, Zwangsvermietungen bei Leerstand, gar Enteignungen aus wohnpolitischen Zwecken oder eine Dekommodifizierung des Wohnens, als wohnpolitische Maßnahmen der Bestandstransformation verstehen, die allesamt mit dem Eigentumsgrundrecht in einem Spannungsverhältnis stehen.

Die Dekommodifizierung des Wohnens, also die Abkehr von auf Profit ausgerichteten Marktmechanismen bei der Verteilung von Wohnraum, soll dabei als (utopischer) Ausgangspunkt der folgenden, grundrechtlichen Überlegungen dienen: Wie könnte eine flächendeckende Dekommodifizierung des privaten Wohnsektors ausgestaltet werden und wäre sie mit der aktuellen Rechtsordnung vereinbar?

Eine Dekommodifizierung könnte durch die Verpflichtung umgesetzt werden, dass im Wohnsektor ausschließlich gemeinnützig gewirtschaftet werden darf. Das würde bedeuten, dass Verkaufserlöse und Mieten nur noch kostenorientiert bestimmt werden dürfen und kein darüber hinausgehender Gewinn umsetzbar ist. Dadurch würde in urbanen Räumen ein größerer, bereits errichteter Wohnbestand leistbar werden, der die Nachfrage an Wohnraum bedient und damit der weiteren Flächenversiegelung für Neubauprojekte entgegenwirkt. Bereits jetzt stellen gemeinnützige Wohnbaugesellschaften Wohnraum in Österreich in bedeutendem Ausmaß zur Verfügung, die – zumindest für einen längeren Zeitraum – nur kostenorientiert wirtschaften und im Gegenzug staatliche Förderungen für Wohnbau und -sanierung in Anspruch nehmen können.

Eine Ausweitung der Gemeinnützigkeitspflicht auf den privaten Wohnsektor würde aus grundrechtlicher Perspektive einen staatlichen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht, welches das Vermieten von im Eigentum befindlichen Objekten und die damit verbundenen Dispositionsmöglichkeiten schützt, in die Erwerbsfreiheit, die u.a. die Ausübung von erwerbswirtschaftlicher Tätigkeit gewährleistet, sowie in den Gleichheitssatz, der ein bestimmtes Grundvertrauen in die Rechtslage verbürgt und sachliche Regelungen

verlangt, darstellen.<sup>20</sup> Wie bereits ausgeführt kann in Grundrechtspositionen jedoch verhältnismäßig eingegriffen werden, sofern der Eingriff geeignet, erforderlich und adäquat ist.

Bei der Dekommodifizierung des Wohnens würde aus eigentumsgrundrechtlicher Sicht der Eingriff darin begründet sein, dass das Vermieten des Eigentums nicht zu frei vereinbarten Konditionen möglich ist. Bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs wären vor allem drei Punkte zu bedenken.<sup>21</sup> Erstens stellt sich auf der Ebene der Erforderlichkeit die Frage, ob die Einführung einer Gemeinnützigkeitspflicht tatsächlich das gelindste Mittel darstellt, um das öffentliche Ziel zu erreichen, also in *concreto*, ob ein weniger intensiver Eingriff, wie etwa eine Leerstandsabgabe, nicht zum selben Ergebnis führen würde. Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit kommt dem Gesetzgeber mitunter ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Seine *Ex-ante*-Einschätzung muss nur vertretbar sein (Berka et al., 2019, S. 198). Zweitens müsste der Gesetzgeber – wie auch bei anderen Eingriffen – vorausschauend agieren und ausreichend Zeit für diese weitreichende Änderung vorsehen.

Drittens stellt sich auch hier die Frage der Entschädigung. Eigentumsgrundrechtlich würde mit der Dekommodifizierung keine Enteignung, sondern lediglich eine Eigentumsbeschränkung einhergehen, da den jeweiligen Eigentümer\_innen weiterhin das Eigentum, die Möglichkeit des Verkaufs und Nutzungsrechte, wie zum Beispiel selbst darin zu wohnen, verbleiben. Wie bei den Geboten zum Heizungsaustausch bereits festgehalten (siehe Kap. 2), könnte aber eine Entschädigungspflicht als Ausgleich für die Beschränkung bestehen, um die Adäquanz des Eingriffs herzustellen. In der Literatur wird u. a. auf die Zumutbarkeit der Belastung verwiesen, mit anderen Worten, ob die Maßnahme die Sozialpflichtigkeit des Eigentums übersteigt und daher eine Entschädigung nach sich zieht (Berka et al., 2019, S. 456).

Trotz dieser möglichen Aspekte, welche die Verhältnismäßigkeit einer Dekommodifizierung erschweren, ist andererseits auf das große öffentliche Interesse wohnpolitischer Eingriffe in den Markt und – damit verbunden – in private Eigentumsrechte zu verweisen. So stellte der österreichische Verfassungsgerichtshof (VfGH), der über die Rechtmäßigkeit von staatlichen Grundrechtseingriffen entscheidet, 2017 bei der Prüfung des österreichischen Richtwertmietzinssystems, das für Altbauwohnungen eine Mietzinsobergrenze festlegt, aber keinerlei Entschädigungszahlungen an die Vermieter\_innen vorsieht, fest, dass die Mietpreisbeschränkungen das Ziel erschwinglicher Wohnpreise verfolgen und keinen unverhältnismäßigen Eingriff darstellen.<sup>22</sup>

Die beschriebene, flächendeckende Dekommodifizierung würde über die bestehenden Mietzinsobergrenzen zwar hinausgehen. Ihre rechtliche Umsetzung – gegebenenfalls mit oder ohne Entschädigung – ist aber angesichts der bisherigen Rechtsprechung und der hohen Gewichtung von leistbarem Wohnen in der österreichischen Rechtsprechung jedenfalls denkbar.

20 Außerdem könnten unionsrechtliche Grundfreiheiten wie Kapital- oder Niederlassungsfreiheit der Dekommodifizierung entgegenstehen. Ein verfassungsrechtliches Problem könnte auch in der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung liegen.

21 Ähnliche Überlegungen stellen sich auch beim Sachlichkeitserfordernis des Gleichheitssatzes bzw. bei Rechtfertigungserwägungen im Kontext der Erwerbsfreiheit.

22 VfSlg 20.179/2017.

Auch hier sei vielmehr auf politische Hindernisse, etwa auf den Widerstand der Immobilienwirtschaft oder schlicht auf das Fehlen politischer Mehrheiten für eine derartige Maßnahme, zu verweisen.

## 5 RESÜMEE

Dieser kurze Abriss zur Vereinbarkeit von Maßnahmen der Bestandstransformation mit privaten Eigentumsrechten vergegenwärtigt, dass selbst in liberalen Rechtsordnungen wie jener in Österreich Eingriffe in das Eigentumsgrundrecht weithin möglich sind. Der Staat kann einzelnen Wohnungseigentümer\_innen Pflichten zur Erneuerung auferlegen, er kann private Eigentümergemeinschaften durch geeignete Mehrheitsfindungsregeln zu Modernisierungen ermächtigen oder sogar weitreichend wohnpolitische Maßnahmen der Bestandstransformation ergreifen – und sich dabei im geltenden Verfassungs- und Rechtsrahmen bewegen. Die aktuelle Zurückhaltung in der Gesetzgebung, sei es etwa bei einer möglichen Austauschpflicht von Heizsystemen (Kap. 2) oder bei aktuellen Regelungen von Gemeinschaftseigentum (Kap. 3), zeigt vielmehr, dass der politische Wille zu einer konsequenteren Bestandstransformation fehlt. In diesem Sinne erscheint die Rechtsordnung offener als die derzeitigen politischen Mehrheiten.

Eine faktische Erschwernis liegt lediglich in der Frage nach möglichen Entschädigungszahlungen für staatliche Eingriffe, die in der Literatur für die Verhältnismäßigkeit eines Eingriffs – je nach konkreter Maßnahme – teilweise vorausgesetzt werden. Die Verschärfung der Klimakrise und die damit verbundene Dringlichkeit der Bestandstransformation werden zukünftig zu größeren Spielräumen für den Gesetzgeber und damit zu einer *stärkeren Sozialpflichtigkeit des Privateigentums* führen. Insofern ist es auch naheliegend, dass vor diesem Hintergrund auch intensivere Eingriffe für Private entschädigungslos zu dulden sind.

Schlussendlich drückt sich im Eigentum die Regelung sozialer Beziehungen aus. Eine derartige Regelung muss uns auch ermöglichen, gesamtgesellschaftliche Herausforderungen wie die Bestandstransformation zu bewältigen.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Berka, W., Binder, C., & Kneihs, B. (2019). *Die Grundrechte* (2. Auflage). Verlag Österreich.
- Caspari, L., Otto, F., Schlieben, M., Schuler, K., & Reinbold, F. (2023, 8. September). „Wir waren im absoluten Krisenmodus“. *Zeit Online*. <https://zeit.de/politik/deutschland/2023-09/gebaeudeenergiegesetz-heizungsgesetz-bundestag-ampelkoalition>
- Çevrim, Y. (2016). *Housing Improvement Districts: Nachhaltige Stadtentwicklung durch private Initiative und staatliche Gewährleistung*. Mohr Siebeck.
- Damböck, C., & Damjanovic, D. (2025). Transformation und Verwaltung. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Sutner (Hrsg.), *Transformation des Bestandes* (S. 205–220). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_14](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_14)
- Depenheuer, O. (2013). Eigentum. In D. Merten & H.-J. Papier (Hrsg.), *Handbuch der Grundrechte in Deutschland und Europa. Band V: Grundrechte in Deutschland: Einzelgrundrechte II* (§ 111). C. F Müller.
- Korinek, K. (2002). Artikel 5 StGG. In K. Korinek & M. Holoubek (Hrsg.), *Österreichisches Bundesverfassungsrecht: Textsammlung und Kommentar* (5. Lieferung). Verlag Österreich.
- Leisner, W. (1972). *Sozialbindung des Eigentums*. Duncker & Humblot.
- Magistrat der Stadt Wien (2022). *Wiener Klimafahrplan*.
- Painsi, H., & Terlitzka, U. (2022). *Wohnungseigentumsrecht*. Manz Verlag.
- Pesek, R. (2023). Die Willensbildung im Wohnungseigentum für die Durchführung klimaschützender Maßnahmen: Status quo und rechtspolitische Änderungsvorschläge (Teil 2). *Wobl*, 103–109. <https://doi.org/10.33196/wobl202303010301>
- Piketty, T. (2022). *Eine kurze Geschichte der Gleichheit*. C. H. Beck.
- Räth, S. (2023a). Wärmepumpe und Solaranlage am Dach. *Immolex*, 170–172.
- Räth, S. (2023b). Der Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum: Eine Angelegenheit der Verwaltung? *Immolex*, 402–405.
- Terlitzka, U. (2024). § 28 WEG 2002. In H. Painsi, M. Schinnagl, C. Spruzina, J. Stabentheiner & U. Terlitzka (Hrsg.), *Gesamtkommentar Wohnrecht Band II*. Manz Verlag.
- Wiederin, E. (2010). Die Unverletzlichkeit des Eigentums: Metamorphosen einer verfassungsgesetzlichen Gewährleistung. In S. Griller, B. Kneihs, V. Madner & M. Potacs (Hrsg.), *Wirtschaftsverfassung und Binnenmarkt. Festschrift für Heinz-Peter Rill zum 70. Geburtstag* (S. 273–300). Springer.
- Wimmer, A. (2022). Verbot von Öl- und Gasheizungen aus Gründen des Klimaschutzes: Verfassungsrechtliche Zulässigkeit und Entschädigung. *Recht der Umwelt – Umwelt & Technik*, 2, 17–23.

## RECHTSPRECHUNG

Rechtsinformationssystem-Justiz RS0083309.

Rechtsinformationssystem-Justiz RS0114108.

Verfassungsgericht, VfSlg 20.179/2017.



# TRANSFORMATION UND VERWALTUNG

Charlotte Damböck, Dragana Damjanovic

Dieser Beitrag betrachtet die Transformation des Bestandes aus einer vom öffentlichen Recht geprägten rechtswissenschaftlichen Perspektive. Im Diskurs zur Transformation des Gebäudebestandes sehen Architekt\_innen sowie Stadt- und Raumplaner\_innen das bestehende Normen- und Regelwerk für das Planen und Bauen oftmals als zentrale Ursache dafür, dass die Transformation nicht im notwendigen und gewünschten Ausmaß voranschreitet. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass der bestehende rechtliche Rahmen die Transformation des Gebäudebestandes im Wesentlichen dem Markt überlässt, ohne gleichzeitig die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, um diese ausreichend wirtschaftlich attraktiv zu gestalten – trotz einer Vielzahl positiver und negativer ökonomischer Anreize. Angesichts weiterer gesellschaftspolitischer Ziele in der Orts- und Stadtentwicklung sowie der Wohnungspolitik ist dies jedoch nicht ohne Weiteres möglich. Es bedarf dennoch keiner grundlegenden Transformation bestehender Verwaltungsinstrumente oder gar der Verwaltung, um den Gebäudebestand zu transformieren. Vielmehr bedarf es veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen, die den Gebäudeeigentümer\_innen konkretere Vorgaben hinsichtlich des Umbaus machen und der Verwaltung die Möglichkeit geben, die bestehenden Instrumente zu nutzen und den Prozess direkter zu steuern (zum Beispiel über die Ausweisung von Sanierungsgebieten). Weiterer Forschungsbedarf besteht zu den Fragen, ob und inwieweit eine im Zuge der Transformation stärker kooperativ agierende Verwaltung neuer öffentlich-rechtlicher Verwaltungsinstrumente bedarf. Ebenso ist zu untersuchen, ob Verwaltungsverfahren zu adaptieren sind, um eine stärkere Flexibilisierung der Verwaltungsentscheidungen zu ermöglichen.

## 1 EINLEITUNG

Im Diskurs zur Transformation des Bestandes wird von Architekt\_innen sowie Stadt- und Raumplaner\_innen oftmals das bestehende Normen- und Regelwerk für das Planen und Bauen als die zentrale Ursache ausgemacht, weshalb die Transformation des Bestandes nicht wie notwendig und gewünscht (siehe Editorial) voranschreitet.

Es gebe zu viele und zu starre Regeln, die primär auf den Neubau ausgerichtet seien und den Umbau nicht vernünftig fassen könnten. Zudem verfüge die Verwaltung nicht über die entsprechenden Instrumentarien, um den Prozess zu initiieren, zu steuern und zu koordinieren (Amann et al., 2021, S. 60–61, 67–68, 78–81; Beirat für Baukultur, 2024; Bretschneider, 2014, S. 203–206). Wir wollen diesen Beitrag zum Anlass nehmen, um diesen wiederholt vorgebrachten Annahmen auf den Grund zu gehen, sie zu prüfen und zu hinterfragen und uns darüber der Frage anzunähern, ob und inwieweit die Transformation des Bestandes auch eine Transformation der Verwaltungsinstrumente erfordert.

Zunächst soll der bestehende rechtliche Rahmen zur Bestandstransformation und die Möglichkeiten der Verwaltung, auf dieser Basis zu handeln, skizziert werden. Im Anschluss werden die weitreichenden Möglichkeiten dargelegt und erklärt, die der Verwaltung auf Grundlage des Städtebau- und Raumordnungsgesetzes aus dem Jahr 1974 (StEG) zur Verfügung standen. Abschließend wird erläutert, warum dieses Gesetz für die heutigen Herausforderungen nicht mehr zur Anwendung kommt. Dabei fließt die deutsche Rechtslage in die Betrachtung ein, um auf aktuelle Instrumente der Verwaltung in der Stadt- und Raumplanung in anderen Ländern zu verweisen. Schließlich soll auf Basis dieses Befunds reflektiert werden, ob die Verwaltungsinstrumente transformiert werden müssen, um die Transformation des Bestandes zu verwirklichen.

Dem Beitrag liegt ein sehr enger Begriff von Bestand zugrunde, der nur einen Ausschnitt aus der Gesamtheit der gebauten Umwelt betrachtet: den Gebäudebestand. Die rechtlichen Grundlagen und Instrumente der Verwaltung für die Transformation anderer Bereiche der gebauten Umwelt, wie etwa für den Umbau von Infrastrukturen (zum Beispiel Stilllegung der Gasnetze und Ausbau der Netze für erneuerbare Energien) oder für eine Transformation bestehender Planungen und Widmungen (zum Beispiel Rückwidmung oder Renaturierung), sind grundlegend andere als für den Gebäudebestand.<sup>1</sup>

Die Transformation des Gebäudebestandes ist jedoch eng mit der Transformation anderer Bereiche verschränkt (zum Beispiel Umbau der Energieversorgung) und hat – unter anderem auch deswegen – nach Meinung von Stadtplaner\_innen (Dumke et al., 2017, S. 10; Giffinger et al., 2017, S. 95–99, 177–178; Wörtl-Gössler & Machold, 2015, S. 7) nicht am Maßstab des einzelnen Gebäudes, sondern auf der Maßstabsebene Block oder Quartier zu erfolgen. Die Gebäudebestandstransformation schließt insofern neben der Sanierung der Gebäude auch den Umbau ihrer Energieversorgung (Dekarbonisierung)

<sup>1</sup> Auf einer übergeordneten und sehr abstrahierenden Ebene ließen sich freilich auch über diese verschiedenen Bereiche hinweg Aussagen zu notwendigen Veränderungen hinsichtlich des Verwaltungshandels und der Verwaltungsinstrumente machen. Diese sind aber sinnvollerweise induktiv zu gewinnen, also über eine Betrachtung und Analyse der konkreten Bereiche hinweg.

sowie die Umgestaltung des öffentlichen und des Grünraums zwischen den Gebäuden und in den Innenhöfen ein.

Bislang lag der thematische Fokus dieser Auseinandersetzung stark auf der Stadt, was sich nicht zuletzt in der Bezeichnung entsprechender gesetzlicher Grundlagen zeigt, wie etwa jener des *Stadterneuerungsgesetzes*. Die Herausforderungen bestehen jedoch gleichermaßen in ländlichen Strukturen – und tatsächlich ist das StEG trotz seines auf Städte verweisen den Titels in kleineren Dorfstrukturen angewendet worden (Merli, 1987, S. 6).

## 2 STATUS QUO DER RECHTLICHEN STEUERUNG DER TRANSFORMATION DES GEBÄUDEBESTANDES

### 2.1 Die Entscheidung zur Transformation des Gebäudebestandes ist primär Sache der Gebäudeeigentümer\_innen

Gebäude, die im öffentlichen Eigentum stehen – wie etwa die Gemeindebauten in Wien oder auch die Gebäude der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) – können von der Verwaltung als Eigentümerin mit sehr weitreichenden Möglichkeiten erneuert werden (Muzak, 2020, Art. 17, Rz. 1) – die entsprechenden budgetären Mittel vorausgesetzt.

Bei Gebäuden im privaten Eigentum – unabhängig davon, ob diese gemeinnützig oder profitorientiert betrieben werden – stellt sich die Situation für die Verwaltung hingegen anders dar: Nach dem derzeitigen Regelungsregime ist es primär Angelegenheit der Gebäudeeigentümer\_innen, darüber zu entscheiden, ob sie ihre Gebäude sanieren und dekarbonisieren – das bedeutet, klimaneutral gestalten – wollen, auch wenn das Ziel der Klimaneutralität (das auch einen klimaneutralen Gebäudebestand mit einschließt) bis 2040 (zum Beispiel für Wien) oder bis 2050 (für die EU) rechtlich verankert ist bzw. werden soll (§ 2 Entwurf Wiener Klimagesetz, 2024; Europäisches Klimagesetz, VO [EU] 2021/1119). Versuche, diesbezüglich Pflichten für die Gebäudeeigentümer\_innen festzuschreiben, etwa in Form von Sanierungspflichten in der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Felbab, 2023, S. 265; Lechner, 2024, S. 8; Zobernig, 2024, S. 159) oder eines Stilllegungsgebots für Gasheizungen im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) bis 2040 (Holzapfel et al., 2024, S. 54; Stangl, 2023, S. 399), sind bislang an den fehlenden politischen Mehrheiten gescheitert (Hiptmayr, 2023).

Die Möglichkeit, aus Gründen des Klimaschutzes Sanierungsgebiete auszuweisen, enthält die österreichische Rechtsordnung bislang noch nicht. In Deutschland ist eine derartige Ausweisung in der Form der Sanierungssatzung nach dem deutschen Baugesetzbuch (§§ 136–171a BauGB) hingegen vorgesehen. Daran knüpfen spezifische rechtliche Konsequenzen für den Umbau: Wird nach § 142 dt. BauGB ein Gebiet mittels Sanierungssatzung als Sanierungsgebiet festgelegt, kommen zum Beispiel verschiedene bodenrechtliche Sonderbestimmungen zugunsten der Gemeinde zur Anwendung<sup>2</sup>

<sup>2</sup> § 144 BauGB: Genehmigungspflicht für verschiedene schuldrechtliche Verträge über Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes; § 24 BauGB: Vorkaufsrecht; §§ 87 und 88 BauGB: erleichterte Enteignung.

oder sie kann unter Umständen selbst für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sorgen (Battis et al., 2022, § 146, Rz. 13–14; § 146 Abs. 3 BauGB). Das Städtebau- und Raumordnungsgesetz aus dem Jahr 1974 (BGBl. 1974/287) enthielte zwar vergleichbare Instrumente (siehe unten), findet auf die aktuell und zukünftig notwendige Transformation des Gebäudebestandes allerdings keine Anwendung. In der Konzeption des StEG 1974 vor über 50 Jahren ging es vor allem darum, die Baufälligkeit und mangelhafte Ausstattung von Wohngebäuden zu beheben. Entsprechend wird mit dem Begriff der „städtebaulichen Mißstände“ der Anwendungsbereich des Gesetzes eng auf gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Gebäude oder eine ausreichende Ausstattung der Wohnungen bezogen (siehe § 3 Z. 10 StEG). Energieeffizienz, Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energieträgern, Klimaresilienz der Gebäude oder gar Ressourcensuffizienz<sup>3</sup> spielten damals noch keine Rolle. Eine Adaptierung des StEG, um es für die heutigen Herausforderungen des Gebäudebestandes nutzbar zu machen, ist (noch) nicht erfolgt.

## 2.2 Die Verwaltung hat strategische Planungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erstellen

Mit der 2024 neu verabschiedeten Gebäudeeffizienzrichtlinie (RL [EU] 2024/1275) verpflichtet die EU die Mitgliedstaaten dazu, in sogenannten nationalen Gebäuderenovierungsplänen Umsetzungsstrategien zur Umgestaltung ihres Gebäudebestandes hin zu einem klimaneutralen Zustand (das heißt zu Nullemissionsgebäuden) bis 2050 zu erarbeiten und der Kommission zur Bewertung vorzulegen (Art. 3 GebäudeRL). Die Richtlinie sieht aber selbst kaum Instrumente vor, wie sichergestellt werden kann, dass diese Strategien auch tatsächlich umgesetzt werden. Im Unterschied zu den bisherigen langfristigen Renovierungsstrategien enthält die GebäudeRL aber zumindest relativ detaillierte Vorgaben zu den notwendigen Inhalten dieser Pläne (siehe Anhang II GebäudeRL). Demnach soll der Gebäuderenovierungsplan einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand, Marktbarrieren und -versagen, Kapazitäten im Bau- und Energieeffizienzsektor und im Sektor für erneuerbare Energie und über den Anteil schutzbedürftiger Haushalte enthalten. Außerdem sind unter anderem ein Fahrplan inklusive messbarer Fortschrittsindikatoren, eine Übersicht über den Investitionsbedarf und Finanzierungsmöglichkeiten sowie eine Übersicht über die Verwaltungsressourcen für die Gebäuderenovierung zu inkludieren (Art. 3 Abs. 2 GebäudeRL).

Weitere zentrale strategische Planungen im Bereich des Gebäudebestandes sind die auf lokaler Ebene erarbeiteten Wärmepläne (z. B. Wiener Wärmeplan 2040: Stadt Wien – Energieplanung MA 20, 2024). Diese sind für den Umbau des Gebäudebestandes von besonderer Relevanz, da sie angeben, wo Fernwärmennetze in Zukunft ausgebaut werden können und sollen<sup>4</sup> und wo hingegen individuelle Lösungen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, einzusetzen sind. Als strategische Planungen sind sie jedoch rein informativ

3 Eine entsprechende bauliche Gestaltung der Gebäude, um ressourcensuffiziente Lebensweisen zu ermöglichen (Haas, 2024).

4 Diese Ausweisung kann jedoch auch in Verordnungsform gem. § 2b Abs. 3a Wr. BauO passieren. Die Ausweisung bewirkt keine Anschlussverpflichtung (Kirchmayer & Klugsberger, 2024, S. 69).

aufgesetzt und enthalten daher keine verbindlichen Handlungsanweisungen für betroffene Liegenschaftseigentümer\_innen und Bewohner\_innen (Kirchmayer & Klugsberger, 2024, S. 69).

## 2.3 „Weiche“ Instrumente zur Umsetzung der strategischen Planungen

Zur Umsetzung der strategischen Planungen stehen der Verwaltung bislang nur *weiche* Instrumente zur Verfügung, die durch ökonomische Instrumente ergänzt werden. Die Verwaltung soll die privaten Gebäudeeigentümer\_innen beraten (das erfolgt in Wien etwa durch die Hauskunft und die Gebietsbetreuung; Gebietsbetreuung Stadterneuerung, o.D.; Hauskunft, o.D.) und sie finanziell unterstützen. Auf Bundesebene wurden zum Beispiel mit Raus aus Öl und Gas (BMKa, o.D.) und dem Sanierungsbonus (BMKb, o.D.) große Fördertöpfe für die Dekarbonisierung der Heizung und die thermische Sanierung zur Verfügung gestellt.<sup>5</sup> Damit wurde bislang primär auf positive (ökonomische) Anreize gesetzt, um die Gebäudeeigentümer\_innen zu entsprechendem Handeln zu bewegen. In Zukunft sollen auch negative ökonomische Anreize eingesetzt werden. So wird ab 2027 – zusätzlich zum EU-ETS 1<sup>6</sup> – ein separates Emissionshandelssystem (EU-ETS 2) für den Verbrauch fossiler Energien, unter anderem im Gebäudesektor, eingeführt (RL [EU] 2023/959). Das ETS 2 verpflichtet aber nicht (wie beim ETS 1) die CO<sub>2</sub>-emittierenden Einrichtungen und damit auch nicht die Gebäudeeigentümer\_innen. Aufgrund der großen Anzahl von Kleinemittent\_innen wäre dies praktisch nicht durchführbar. Stattdessen werden im ETS 2 die Energielieferant\_innen, welche die Brennstoffe für den Verbrauch im Gebäudesektor in Verkehr setzen, dazu verpflichtet, Emissionszertifikate zu erwerben, wodurch Preissignale für das Heizen mit fossilen Brennstoffen gesetzt werden sollen. Sind die Endnutzer\_innen (= Bewohner\_innen) nicht zugleich auch die Gebäudeeigentümer\_innen, kommen die Preissignale jedoch nicht bei Letzteren an, was auch als das *Vermieter-Mieter-Dilemma* (Holzmann, 2023) bezeichnet wird. Ohne flankierende Maßnahmen birgt es überdies das Risiko, Mieter\_innen zunehmend zu belasten, während Vermieter\_innen weiterhin keine Notwendigkeit darin sehen müssen, in die Transformation des Gebäudebestandes zu investieren (Holzmann, 2023).

Ein weiteres ökonomisches Instrument der Steuerung der Transformationsprozesse ist der Einsatz von Gebäudenachhaltigkeitszertifikaten. Dabei handelt es sich um ein ökonomisches Instrument in dem Sinne, dass es primär auf der Selbstregulation des Marktes beruht. Der Staat setzt lediglich einen gesetzlichen Rahmen, um die Selbstregulation zu ermöglichen (nach dem sogenannten Konzept der regulierten Selbstregulierung; Schuppert, 2001). Danach stellen staatlich akkreditierte private Unternehmen Zertifikate aus, mit welchen sie (gegen Entgelt) die Nachhaltigkeit eines Gebäudes bescheinigen, womit sie wiederum am Markt lediglich die

<sup>5</sup> Stand August 2025 sollen derartige Förderungen 2026 wieder eingesetzt werden, wobei Details noch unklar sind. Auch auf Landesebene gibt es zahlreiche Förderungen. Ein Überblick für Wien findet sich unter <https://www.hauskunft-wien.at/foerderportal>

<sup>6</sup> Das Europäische Emissionshandelssystem funktioniert nach dem Prinzip des *Cap & Trade* und soll durch Bepreisung von ausgestoßenen Treibhausgasen Anreize für Emittent\_innen schaffen, weniger zu emittieren. Bis jetzt sind Energiewirtschaft und besonders energieintensive Industrien, der Luft- und Seeverkehr umfasst.

notwendigen Informationen zur Verfügung stellen, damit Käufer\_innen oder Mieter\_innen eines Gebäudes eine nachhaltige Entscheidung treffen können. Nicht nur wegen der Gefahr des sogenannten Greenwashings, sondern aufgrund der vielen Defizite des Immobilienmarktes (zum Beispiel Preisblasen, unklare Bewertungskriterien etc.), wird die Wirkkraft solcher selbstregulativen Mechanismen – insbesondere, um Transformationsprozesse einzuleiten – aber durchaus infrage gestellt (Eifert, 2022, S. 1410–1411). Inwieweit das durch die EU mit der Taxonomie-VO (VO [EU] 2020/852) eigens eingeführte Klassifikationssystem, das primär dem Finanzmarkt und Anleger\_innen entsprechend Informationen bereitstellen soll (Plavec, 2022), dem Abhilfe schaffen kann, bleibt abzuwarten (Jäger, 2023, S. 34).

## 2.4 Raum- und Bauordnungen enthalten nur vereinzelt spezifische Bestimmungen für den Umbau

Die Regelungsregime der Raumordnungsgesetze und Bauordnungen der Bundesländer, welche den planungs- und ordnungsrechtlichen Rahmen für die eigenwirtschaftliche Tätigkeit der Gebäudeeigentümer\_innen festlegen, sind grundsätzlich auf den Neubau ausgerichtet. Keines der neun Raum- oder Bauordnungsgesetze der Bundesländer enthält ein eigenes Kapitel zur Stadt-erneuerung oder zur Gebäudebestandstransformation, das etwa mit dem zweiten Kapitel des deutschen Baugesetzbuches vergleichbar wäre (BGBI. I S. 3634, 2017). In Österreich wird *Umbau* – im Hinblick auf die planungs- und ordnungsrechtlichen Vorgaben – im Prinzip wie *Neubau* behandelt.

Ist das Umbauprojekt mit den bestehenden rechtlichen Planungsgrundlagen nicht realisierbar, sind diese zu ändern. Auf die Änderung des Bebauungsplans wie auch die des Flächenwidmungsplans besteht kein Anspruch. Es gibt auch kein besonderes Verfahren oder besondere Anträge, die zu einer Änderung der Planungsgrundlagen im Zusammenhang mit der Transformation führen könnten. Der § 69 Wr. BauO, der erst jüngst mit der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBI. 2023/37) novelliert worden ist, versucht, darauf eine Antwort zu geben, indem er die Möglichkeit vorsieht, vom Bebauungsplan abzuweichen, wenn dies „in dauerhafter Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung“ dient. Gleichzeitig wird aber festgelegt, dass diese Abweichungen nicht die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans unterlaufen dürfen. Die Bestimmung bleibt damit äußerst vage und unklar, denn welche Abweichung von einer Planungsgrundlage unterläuft nicht die Zielrichtung einer solchen Planungsgrundlage und ist somit noch zulässig? Es bleibt offen, inwieweit mit dieser Bestimmung ausreichende Transformationen zu schaffen sind.

Der *Umbau* bedarf zudem – im Prinzip wie *Neubau* – einer Baubewilligung. In der Wr. BauO etwa werden Umbauten in der gleichen Litera wie Neubauten als baubewilligungspflichtige Bauvorhaben genannt (§ 60 Abs. 1 lit. a Wr. BauO). Damit unterliegen sie grundsätzlich auch demselben verfahrensrechtlichen Regime wie ein Neubau. Der Regelungsrahmen sieht allerdings explizit die Möglichkeit vor, bei bloßen Umbauten bzw. Änderungen und Instandsetzungen bestehender Bauwerke von bautechnischen

Standards, wie sie ansonsten für den Neubau gelten (z. B. hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz etc.), abweichen zu können, wenn die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert und sofern das ursprüngliche Anforderungsniveau des Bestandes nicht verschlechtert wird. In der Wr. BauO wird dies etwa in § 68 Wr. BauO festgeschrieben; auch in den OIB-Richtlinien, mit Ausnahme jener, welche die Standards für die Energieeffizienz festlegen (also in den OIB-RL 1–5), wird auf diese Abweichungsmöglichkeit hingewiesen. Dennoch fordert die IG Architektur in Österreich, vergleichbar den Architects 4 Future in Deutschland (Architects 4 Future, 2021), eine *Umbauordnung*, um das Bauen im Bestand zu erleichtern. Während in Deutschland im Zuge dieser Forderungen eine Muster-Umbauordnung vorgelegt wurde (Bundesarchitektenkammer, 2023), die in Niedersachsen 2024 auch teilweise umgesetzt wurde (GVBl. 2024 Nr. 51), bleiben die Forderungen der IG Architektur in Österreich bloß allgemeiner Natur (IG Architektur, 2023) – insbesondere, da sie weder auf bestehende Abweichungsmöglichkeiten eingehen noch darlegen, weshalb diese nicht ausreichen. Gleichermassen unspezifisch ist in dieser Hinsicht der Beschluss des Beirats für Baukultur vom November 2024 (Beirat, 2024, S. 3–6).

## 2.5 Der Umbau des Gebäudebestandes im Wohnrecht

Auch die wohnrechtlichen Bestimmungen – das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Mietrechtsgesetz (MRG) und sonstiges Mietrecht – haben den notwendigen Umbau des Gebäudebestandes nicht ausreichend im Blick. Primäres Ziel dieser Bestimmungen ist es, einen Ausgleich der Interessen herzustellen: im WEG zwischen den Individualinteressen der Wohnungseigentümer\_innen und den gemeinschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft und im Mietrecht zwischen den Interessen der Vermieter\_innen und jenen der Mieter\_innen, wobei das Mietrecht auch besondere Schutznormen für die Mieter\_innen vor den übermächtigen Vermieter\_innen enthält (Lovrek & Stabentheiner, 2017, Rz. 1). Der Schutz von Individualinteressen der Wohnungseigentümer\_innen im WEG kann Umbauprozesse erschweren, vor allem, wenn dafür letztlich die Zustimmung aller notwendig ist (Hahnenkamp, 2025). Die WEG-Novelle 2022 hat diesbezüglich zwar zu gewissen Erleichterungen geführt (BGBl. I 2021/222), der notwendige Paradigmenwechsel, der den *Umbau* zu einem gemeinschaftlichen Interesse erklärt und damit auch durch einfache Mehrheiten (gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer\_innen) umsetzbar macht, ist damit aber noch nicht eingeführt worden. Im Mietrecht wiederum erschweren verschiedene Schutznormen, welche die Leistbarkeit des Wohnens gewährleisten (z. B. Richtwertmietzins) oder für die Mieter\_innen eine gewisse Beständigkeit und Rechtssicherheit normieren (z. B. Kündigungsschutz), die Umbauprozesse. Die Vermieter\_innen können aufgrund des Mietpreisdeckels getätigte Investitionen nicht ohne Weiteres an Mieter\_innen weitergeben und sich damit refinanzieren und sind bei Baumaßnahmen – sofern sie in den Wohnungen selbst erfolgen, nicht der Verbesserung der allgemeinen Teile dienen und nicht unter den Erhaltungsbegriff

fallen<sup>7</sup> – grundsätzlich auf die Mitwirkung der Mieter\_innen angewiesen. Vor dem Hintergrund einer globalen Wohnungskrise (Franz & Gruber 2018) sollte man – rechtspolitisch gesprochen – aber äußerst vorsichtig damit sein, die im Mietrecht bestehenden Schutznormen zugunsten der Umbauprozesse aufzuweichen.

## 2.6 Zusammenfassende Evaluierung des bestehenden Rechtsrahmens

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der bestehende rechtliche Rahmen auf der Annahme beruht, dass die Transformation des Gebäudebestandes von den privaten Gebäudeeigentümer\_innen, sohin dem Markt, durchgeführt wird. Die Verwaltung soll nach dem Modell des sogenannten Gewährleistungsstaates und des Gewährleistungsverwaltungsrechts (Franzius, 2003) dem Markt bloß – dem Grundsatz der freien Marktwirtschaft entsprechend – einen allgemeinen Rahmen geben, ihn unterstützen und begleiten. Politische Ansätze, den privaten Gebäudeeigentümer\_innen (also dem Markt) klare Vorgaben zu machen (z.B. durch einen verpflichtenden Heizungstausch oder konkrete Sanierungspflichten) und damit eine direktere Steuerung der Gebäudebestandstransformation vorzusehen, sind an fehlenden politischen Mehrheiten bisher gescheitert. Ökonomisch betrachtet dürfte der Markt derzeit aber noch kein Interesse am Umbau haben, wie die relativ niedrigen Sanierungsraten trotz hoher Förderungen zeigen. Zumindest nicht unter den gegebenen Rahmenbedingungen, denn der planungs-, bau- und wohnrechtliche Rahmen wird von den Akteur\_innen der Immobilienwirtschaft als zu schwerfällig erachtet, obwohl dieser beim Umbau an sich nicht dieselben bautechnischen Standards fordert, wie beim Neubau. Mit Ausnahme von bautechnischen Standards, die dem Klimaschutz und der Klimawandelanpassung dienen, wird beim Umbau das ursprüngliche Anforderungsniveau des Bestandes als ausreichend erachtet. Ein weiteres Abweichen von bestehenden planungs-, bau- und wohnrechtlichen Standards, um die Umbauprozesse zu erleichtern, ist mit anderen Zielen der Raum- und Stadtentwicklung (z.B. Ortsbild- und Stadtbildschutz) oder der Wohnungspolitik (leistbares Wohnen, Bestandsschutz von Mieter\_innen) aber nur schwer in Einklang zu bringen.

## 3 (RECHTLICHE) STEUERUNG DER STADTERNEUERUNG IN DER VERGANGENHEIT AM BEISPIEL DER STADT WIEN

Unter dem Begriff der *Sanften Stadterneuerung* ist in Wien, beginnend in den 1970er-Jahren, die grundsätzlich erfolgreiche Transformation des Gebäudebestandes schon einmal gelungen (Witthöft 2020, S. 42). Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, die historischen und rechtlichen Voraussetzungen, insbesondere welche Instrumente der Verwaltung auf dieser Grundlage übertragen wurden, näher zu betrachten.

Vor dem Hintergrund großer baulicher Missstände (vor allem in Städten) in der Nachkriegszeit in Österreich (siehe zum Beispiel Statistisches Zentralamt, 1974, S. 11) wurde nach längerem Ringen (der erste Entwurf lag bereits 1971 vor) 1974 das *Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz)* erlassen.

Die im Langtitel des Gesetzes schon angesprochene *Assanierung* ist nicht gesetzlich definiert (Merli, 1987, S. 5), kann aber grundsätzlich als Abbruch und Neubau von einzelnen Gebäuden oder auch Gebäudekomplexen verstanden werden, die „ungesund“ oder „baufällig“ sind (Merli, 1987, S. 1). Im Stadterneuerungsgesetz finden sich einerseits die Gebietsassanierung und andererseits die Einzelassanierung. Erstere ist durch eine Assanierungsgebietsverordnung bedingt (§ 10 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 1 StEG), Zweitere durch die Feststellung, dass Assanierungsmaßnahmen für dieses bestimmte Gebäude notwendig sind (§ 13 Abs. 3 StEG). Ein Gebiet kann als Assanierungsgebiet ausgewiesen werden, wenn es „städtebauliche Mißstände“ aufweist (§ 6 Abs. 1 StEG: Mangel an gesunden Wohnverhältnissen und Sicherheit), die „nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können“ (§ 1 Abs. 1 StEG). Als „Assanierungsmaßnahmen“ sieht das Gesetz Zwangsmittel wie z.B. eine Anbotsverpflichtung zugunsten der Gemeinde, die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Verfügungen über Liegenschaften im Gebiet und die zwangsweise Integration in die Erneuerungsgemeinschaft oder die Enteignung vor (Funk, 1976, S. 223). Ein solches Gebiet kann auf Antrag der Gemeinde oder mehr als der Hälfte der Eigentümer\_innen der Liegenschaften im potenziellen Assanierungsgebiet von der Landesregierung verordnet werden. Die Gemeinde hat einem solchen Antrag begründende Unterlagen und unter anderem „vorbereitende Untersuchungen“ anzuschließen (§ 5 StEG). Ist ein Gebiet als Assanierungsgebiet deklariert, bringt das teils einschneidende potenzielle Folgen für die Liegenschaftseigentümer\_innen mit sich, denn die Bezirksverwaltungsbehörde kann mit Bescheid enteignen. Das kann sie auch, wenn es sich um eine Einzelassanierung handelt – also festgestellt wurde, dass es sich um ein Assanierungsobjekt handelt (Fröhler & Oberndorfer, 1975, S. 39). Dieser Enteignung entkommen Eigentümer\_innen in einem Assanierungsgebiet durch Zugehörigkeit zu einer Erneuerungsgemeinschaft und Eigentümer\_innen eines Einzelassanierungsobjektes durch Verbesserungsmaßnahmen am Gebäude (§ 10 Abs. 1 StEG). Eine Erneuerungsgemeinschaft dient der Durchführung des Assanierungsvorhabens. Sie ist eine Rechtsform sui generis, wobei subsidiär das Genossenschaftsrecht anzuwenden ist (§ 32 Abs. 12 StEG). Sie ist ein Zusammenschluss aller (!) Liegenschaftseigentümer\_innen im betroffenen Gebiet und wird per Bescheid durch die Bezirksverwaltungsbehörde eingerichtet, dem ein Antrag mindestens der Hälfte der einbezogenen Eigentümer\_innen vorangegangen ist (Frotz, 1974, S. 57, 62, 66). Ist ein\_e Liegenschaftseigentümer\_in nicht gewillt, Teil dieser Erneuerungsgemeinschaft zu sein, kann sie\_er durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder auch durch Einlösung der Erneuerungsgemeinschaft bzw. der Gemeinde oder einer\_s Dritten die Liegenschaft veräußern und dadurch ausscheiden (§ 12 Abs. 5 und 11 StEG).

Das StEG verfolgt der Ruf, nie wirklich angewendet worden und daher „totes Recht“ zu sein (Merli, 1987, S. 4; Weber, 2020, S. 83). Gleichzeitig

war diese gesetzliche Grundlage aber wesentlicher Auslöser für die Sanfte Stadtneuerung (Damböck & Damjanovic, 2025): Auf der einen Seite erhöhte die Enteignungsandrohung die Kooperationsbereitschaft der betroffenen Eigentümer\_innen (Schekulin, 1986, S. 34), auf der anderen Seite dienten die „vorbereitenden Untersuchungen“ des § 5 StEG der Stadt Wien als Handlungsgrundlage für die spätere Einrichtung der Gebietsbetreuungen (Berger, 1984, S. 2). Der breite Erfolg der Sanften Stadtneuerung ist aber wohl primär auf die hohen Subventionen, die damals gewährt wurden (Berger, 2025, S. 21), zurückzuführen, denn auf die harten Instrumente, die der Verwaltung grundsätzlich zur Verfügung gestanden wären.

Die Erlassung des Stadtneuerungsgesetzes veranschaulicht nun eines: In den 1970er-Jahren waren die gesellschaftlichen Strukturen und der städtebauliche Zustand offenbar derart, dass der Gesetzgeber nicht davor zurückschreckte (und es politisch offensichtlich auch vertretbar war)<sup>8</sup>, zur Wahrnehmung öffentlicher Interessen relativ harte Interventionen in die Eigentümer\_innenstrukturen und den Markt vorzusehen, wie konkrete Sanierungspflichten und Pflichten zum gemeinsamen Vorgehen in Erneuerungsgemeinschaften, bei sonstiger Androhung von Enteignung. Dass es in der Folge nur sehr eingeschränkt auch tatsächlich angewendet worden ist und die Stadtneuerung durch sehr großzügige finanzielle staatliche Unterstützung gelungen ist (mit welcher eine Umverteilung öffentlicher Gelder hin zu den Gebäudeeigentümer\_innen verbunden war), zeigt aber auch, wie schwierig es in einer liberalen Gesellschaft ist, derart harte Zwangsmaßnahmen, die weitreichende Eingriffe in Eigentumsgrundrechte darstellen (Hahnenkamp, 2025), durchzusetzen. Es ist daher heute (zumindest noch) keine wirkliche Option, den Anwendungsbereich des Stadtneuerungsgesetzes auf städtebauliche Missstände der Gebäude auszudehnen, die Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zu berücksichtigen und damit all diese Instrumente für die heutigen Herausforderungen handhabbar zu machen. Die dafür notwendigen politischen Mehrheiten fehlen jedenfalls.

#### 4 NOTWENDIGE TRANSFORMATION DER VERWALTUNGSGESETZLICHEN UMBAU DES GEBÄUDEBESTANDES?

Der Befund zeigt bislang: Es reicht offenbar nicht aus, der Verwaltung bloß die Aufgabe zu übertragen, einen – in planungs- und bautechnischer Hinsicht – ordnungsrechtlichen Rahmen zu vollziehen und die Gebäudeeigentümer\_innen durch Beratung und Subventionierung zu unterstützen und damit im Sinne des Modells eines Gewährleistungsstaates den Markt bei der Transformation des Gebäudebestandes bloß zu begleiten.

Ein von der Immobilienwirtschaft präferierter Lösungsweg wäre, die planungs-, bau- und wohnrechtlichen Standards derart herabzusetzen (also zu deregulieren und die Rolle der Verwaltung in dem Prozess damit zu reduzieren), dass der Umbau wirtschaftlich attraktiv wird (und eine entsprechende

<sup>8</sup> Aus kompetenzrechtlichen Gründen war für die Verabschließung des StEG eine 2/3-Mehrheit und damit die Zustimmung der ÖVP notwendig.

Rendite generiert) und der Markt die Aufgabe aus sich heraus übernimmt. Gegen diesen Weg sprechen aber diverse andere gesellschaftspolitische Zielsetzungen im Städtebau und Wohnen.

Ein anderer Weg wäre, die Transformation über harte Verpflichtungen gegenüber den Gebäudeeigentümer\_innen zu erzwingen. Die Aufgabe der Verwaltung in diesem Szenario wäre, die Zwangsmaßnahmen zu vollziehen. Dass die bestehenden Verwaltungsinstrumente dafür an sich ausreichen würden, zeigt das StEG. Über Verordnung können Sanierungsgebiete festgelegt, mit Bescheid Erneuerungsgemeinschaften verpflichtend eingesetzt oder eine Enteignung angeordnet werden (siehe Kap. 3). Ein derartiges Vorgehen wird in einer liberalen Gesellschaft, die das Eigentum schützt und auf dem Grundsatz einer freien Marktwirtschaft fußt, nicht als wünschenswert angesehen.

Es braucht einen Mittelweg zwischen diesen beiden Extremvarianten. Nimmt man das Ziel der Klimaneutralität und eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2040/2050 ernst, wird man wohl nicht umhinkommen, konkrete Vorgaben an die Gebäudeeigentümer\_innen (hinsichtlich Dekarbonisierung und Sanierung) festzulegen. Wesentlich wird sein, derartige Vorgaben langfristig vorzusehen, um sie mit dem Grundsatz einer freien Marktwirtschaft bzw. der Privatautonomie im Hinblick auf Eigentum kompatibel gestalten zu können. So können Gebäudeeigentümer\_innen die Umsetzung der Vorgaben, das heißt den Umbau, langfristig planen und unnötige Investitionen und frustrierende Aufwendungen werden vermieden. Wo die Umsetzung der Vorgabe zu sozialen Härtefällen führt, also die Gebäudeeigentümer\_innen diese finanziell nicht allein tragen können, sollten sie über Subventionen staatlich unterstützt werden.<sup>9</sup> Auch die Kreditinstitute sollten entsprechend in die Pflicht genommen werden, um derartige Transformationsprozesse durch Gewährung attraktiver Kreditkonditionen für die Gebäudeeigentümer\_innen finanziert zu machen.

Aufgabe der Verwaltung wäre hierbei im Besonderen, über Planungsmaßnahmen Planungssicherheit für die Gebäudeeigentümer\_innen und für den Transformationsprozess herzustellen. In einem ersten Ansatz<sup>10</sup> erfolgt das bereits jetzt, indem in Wärmeplänen entsprechend ausgewiesen wird, wo und bis wann Fernwärmennetze ausgebaut, aber auch wo und bis wann Gasnetze stillgelegt werden sollen. Neben derartigen strategischen Planungen wird es auch wichtig sein, der Verwaltung die Möglichkeit zu geben – wie im deutschen BauGB oder im StEG 1974 vorgesehen (siehe Kap. 2) –, konkrete Sanierungsgebiete auszuweisen, wo besondere Bedingungen gelten, um die Transformation auf Quartiersebene vorantreiben zu können. In solchen Sanierungsgebieten sollten die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne durch die Verwaltung automatisch auf Nachverdichtungspotenziale bei gleichzeitiger Erhaltung und Begrünung möglichst weitläufiger Flächen im städtischen Bereich im Sinn der Klimawandelanpassung überprüft werden. Wie bereits jetzt schon vorgesehen, kann beim Umbau von bestehenden bautechnischen Standards, wie sie für den Neubau gelten, abgewichen werden, sofern dadurch andere Errungenschaften unserer zivilen Gesellschaft (zum Beispiel

<sup>9</sup> All das hätte das EWG in der ursprünglichen Fassung (212/ME XXVII. GP) – zumindest hinsichtlich Dekarbonisierung – an sich vorgesehen.

<sup>10</sup> Derzeit wird zum Beispiel im Wiener Wärmeplan nur allgemein ausgewiesen, wo Fernwärmennetzausbau grundsätzlich möglich ist, nicht aber verbindlich geplant.

eine gewisse statische und brandschutztechnische Sicherheit der Gebäude) nicht aufs Spiel gesetzt werden.

In den Sanierungsgebieten sollten dabei auch Initiativen der Zivilgesellschaft gestärkt werden, indem man die Umsetzung gemeinschaftlicher Vorhaben auch mit einfachen Mehrheiten und insofern auch gegen den Willen der restlichen Gemeinschaft ermöglicht – mit dem Argument, dass sie im Interesse des Gemeinwohls sind. Die Verwaltung sollte bei solchen gemeinschaftlichen Vorhaben eine unterstützende und moderierende Rolle übernehmen und, sofern sie – etwa im öffentlichen Raum – selbst Tätigkeiten zu setzen hätte, als Kooperationspartnerin auch Teil dieser Gemeinschaft werden. Ihr stehen hierfür informelle Instrumente und Instrumente der Privatwirtschaftsverwaltung (zum Beispiel Abschluss eines zivilrechtlichen Vertrags, Gründung einer Gesellschaft) zur Verfügung. Hierbei ist rechtswissenschaftlich noch näher zu untersuchen, inwieweit diese Instrumente ausreichen oder ob es für eine zunehmend kooperativ agierende Verwaltung auch anderer öffentlich-rechtlicher Instrumente bedürfte.

Vermieter\_innen sollte in solchen Sanierungsgebieten die Möglichkeit gegeben werden, auch gegen den Willen einzelner Mieter\_innen Umbaumaßnahmen zu setzen, auch in den Wohnungen selbst (selbstverständlich unter Sicherstellung eines gewissen Prozederes: Vorankündigung etc.). Ob und inwieweit sie die Kosten des Umbaus auf die Mieter\_innen überwälzen können sollen, ist eine wohnungspolitisch sehr sensible Fragestellung. In dem Ausmaß, in dem Mieter\_innen sich durch den Umbau Energiekosten sparen, kann dies angedacht werden. Das Eigentumsgrundrecht schützt die Vermieter\_innen aber nicht in der Art, dass sie mit Verpflichtungen zum Umbau auch eine entsprechende Rendite (insbesondere auf Kosten der Mieter\_innen) erzielen können müssen. Aus dem Eigentumsgrundrecht wären sie grundsätzlich nur für die unwirtschaftlichen Kosten zu entschädigen. Bei der Berechnung der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen sollte objektiv aber die Wertsteigerung der Immobilien durch die Umbaumaßnahmen miteinberechnet werden. Anhand dieser Parameter (und anderer sozialer Faktoren) sollte allgemein – vor allem in Zeiten knapper Budgets – das Ausmaß der Subventionierung dieser Maßnahmen durch die öffentliche Hand berechnet werden.

All dies zeigt, dass es nicht einer grundsätzlichen Transformation bestehender Verwaltungsinstrumente oder gar der Verwaltung bedarf, um den Gebäudebestand zu transformieren. Es braucht vielmehr veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, die den Gebäudeeigentümer\_innen konkretere Vorgaben hinsichtlich des Umbaus machen und der Verwaltung die Möglichkeit geben, die bestehenden Verwaltungsinstrumente zu nutzen und damit den Prozess direkter steuern zu können (zum Beispiel über die Ausweitung von Sanierungsgebieten). Weiterer Forschungsbedarf besteht zu den Fragen, ob und inwieweit eine im Zuge der Transformation notwendigerweise stärker kooperativ agierende Verwaltung auch neue öffentlich-rechtliche Verwaltungsinstrumente benötigt und ob Verwaltungsverfahren für eine stärkere Flexibilisierung der Verwaltungsentscheidungen zu adaptieren sind.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Amann, W., Goers, S., Komendantova, N., & Oberhuber, A. (2021). *Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate*. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2021-27-kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2021-27-kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.pdf)
- Architects 4 Future (2021). *UMBauordnung für Deutschland, damit Bauen klimaneutral werden kann*. <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-fur-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann#jetzt-lesen>
- Battis, U., Krautberger, M., Löhr, R., & Mitschang, S. (2022). *Kommentar BauGB*. C. H. Beck.
- Beirat für Baukultur (2024). *Empfehlungen zu Regularien für den Bestand*. <https://www.bmkoes.gv.at/kunst-und-kultur/sparten/architektur-baukultur/baukultur/beirat-fuer-baukultur/Dokumente.html>
- Berger, H. (1984). *Gebietserneuerung 1974–1984: Das Wiener Modell*. Magistrat der Stadt Wien Stadtentwicklung und Stadterneuerung.
- Berger, H. (2025). In der grauen Stadt Wien einen neuen Weg der Stadterneuerung entwickeln. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited* (S. 59–63). Jovis Verlag.
- BMKa (o. D.). *Raus aus Öl und Gas*. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von [https://www.bmkg.at/themen/klima\\_umwelt/energiewende/raus-aus-oel-gas.html](https://www.bmkg.at/themen/klima_umwelt/energiewende/raus-aus-oel-gas.html)
- BMKb (o. D.). *Sanierungsbonus*. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von <https://sanierungsbonus.at>
- Bretschneider, B. (2014). *Ökologische Quartierserneuerung. Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume*. Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-02682-0>
- Bundesarchitektenkammer (2023). *Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO)*. [https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO\\_Endf-15-5-23.pdf](https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO_Endf-15-5-23.pdf)
- Damböck, C., & Damjanovic, D. (2025). 50 Jahre Stadterneuerungsgesetz: Erkenntnisse für die Herausforderungen der Stadterneuerung im Klimawandel. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. Lehner & S. A. Günther (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited* (S. 41–46). Jovis Verlag.
- Dumke, H., Hirschler, P., Kronberger-Nabielek, P., Zech, S., Fischbäck, J., Maier, S., Eder, M., Narodoslawsky, M., Schnitzer, H., Maderle, M., Neber, E., Rainer, E., Weinhändl, M., Zancanella, J., Scheuvens, R., & Weninger, K. (2017). *EnergieRaumPlanung für Smart City Quartiere und Smart City Regionen. ERP\_hoch3*. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/berichte/endbericht\\_2017-16\\_erp hoch3.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/berichte/endbericht_2017-16_erp hoch3.pdf)
- Eifert, M. (2022). § 19 Regulierungsstrategien. In A. Voßkuhle, M. Eifert & C. Möllers (Hrsg.), *Grundlagen des Verwaltungsrechts: Band I* (S. 1379–1462). C. H. Beck.
- Felbab, D. (2023). Seminar aus Wohn- und Mietrecht, Tulbingerkogel 8. bis 10. Mai 2023. *Österreichische Richterzeitung*, (11), 265.
- Franz, Y., & Gruber, E. (2018). Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? *Standort*, 42, 98–104. <https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>
- Franzius, C. (2003). Der „Gewährleistungsstaat“ – ein neues Leitbild für den sich wandelnden Staat? *Der Staat*, 42(4), 493–517.
- Fröhler, L., & Oberndorfer, P. (1975). *Der Rechtsschutz im Planungs- und Assanierungsrecht*. Jugend und Volk Verlag.

- Frotz, G. (1974). Die Erneuerungsgemeinschaft nach dem Stadterneuerungsgesetz. In K. Korinek, G. Frotz & N. Wimmer (Hrsg.), *Rechtsfragen der Stadterneuerung* (S. 53–78). Jupiter Verlag.
- Funk, B. (1976). Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche. *Zeitschrift für Verwaltung*, (4), 221–229.
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung (o.D.). *Was wir tun*. Abgerufen am 10. Jänner 2025, von <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/ueberblick/>
- Giffinger, R., Latzer, D., Kalasek, R., Ecker, M., Getzner, M., Janke, J., Böhm, M., Madner, V., Grob, L., Klima, E., Pont, U., Mahdavi, A., Schaffer, H., Plha, S., Eibl, T., Hager, W., Utri, G., Naveau, N., Holzkorn, P., & Berger, G. (2017). *E\_PROFIL Quartiersprofile für optimierte energietechnische Transformationsprozesse*. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2017-9-e-profil.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2017-9-e-profil.pdf)
- Haas, M. (2024). *Ressourcenschonend leben: Beiträge der Wiener Stadterneuerung zu suffizienten Praktiken. Nachlese zum Offenen Werkstattgespräch im Juni 2023*. Technische Universität Wien. <https://doi.org/10.34726/6379>
- Hahnenkamp, P. (2025). Eigentum und die Transformation des Bestandes. In D. Damjanovic, L. De Chiffre, M. Miessgang, H. Oevermann & J. Sutner (Hrsg.), *Transformation des Bestandes* (S. 191–203). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0\\_13](https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-073-0_13)
- Hauskunft (o.D.) *Unsere Services*. Abgerufen am 10. Jänner 2025, von <https://www.hauskunft-wien.at/services>
- Hiptmayr, C. (2023, 29. Oktober). *Die verpasste Chance beim Erneuerbare-Wärme-Paket*. profil. <https://www.profil.at/wirtschaft/die-verpasste-chance-beim-erneuerbare-waerme-paket/402647879>
- Holzapfel, A., Sammer, K., & Weinberger, U. (2024). Das EWG und die nötigen Anpassungen im Mietrecht. *Immolex*, 54–57.
- Holzmann, S. (2023). Mieter\_innen und einkommensschwache Haushalte bei Energieeffizienz benachteiligt. *Wirtschaftsdienst*, 103(3), 192–197. <https://doi.org/10.2478/wd-2023-0052>
- IG Architektur (2023). *Sieben Forderungen für einen Interessenausgleich zwischen Alt- und Neubau*. <https://www.ig-architektur.at/news-detail/bitte-zu-tisch-7-forderungen-fur-den-interessenausgleich-zwischen-alt-und-neubau.html>
- Jäger, J. (2023). Green Finance: Was verbirgt sich hinter dem grünen Nebel? *Kurswechsel*, (1), 31–40.
- Kirchmayer, W., & Klugsberger, C. (2024). *Wiener Baurecht*. Verlag Österreich.
- Lechner, R. (2024). EU-Gebäuderichtlinie: Zeit zum Erwachsenwerden. *ÖVI:news*, (2), 8.
- Lovrek, E., & Stabentheiner, J. (2017). § 16 MRG Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses. In H. Böhm, R. Pletzer, C. Spruzina & J. Stabentheiner (Hrsg.), *GeKo Wohnrecht* (S. 846–918). Manz.
- Merli, F. (1987). Stadterneuerungsgesetz. In W. Svoboda & J. Dyens (Hrsg.), *Handbuch für Umweltschutz und Raumordnung* (S. 1–36). Manz.
- Muzak, G. (2020). *Kommentar Bundes-Verfassungsrecht B-VG*. Manz.
- Plavec, K. (2022). Die Verordnung über europäische grüne Anleihen: Ein Meilenstein auf dem Weg zu einem grünen Finanzmarkt? *Nachhaltigkeitsrecht*, (2), 306–312. <https://doi.org/10.33196/nr202203030601>
- Schekulin, M. (1986). Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz 1974. In W. Förster & H. Wimmer (Hrsg.), *Stadterneuerung in Wien: Tendenzen, Initiativen, Perspektiven* (S. 29–54). Campus Verlag.

- Schuppert, G. (2001). Das Konzept der regulierten Selbstregulierung als Bestandteil einer als Regelungswissenschaft verstandenen Rechtswissenschaft. In W. Berg, S. Fisch, W. Schmitt Glaeser, F. Schoch & H. Schultze-Fielitz (Hrsg.), *Regulierte Selbstregulierung als Steuerungskonzept des Gewährleistungsstaates* (S. 201–252). Duncker & Humblot.
- Stadt Wien – Energieplanung MA 20 (2024, Mai). *Der Wiener Wärmeplan 2040*. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma20/wwp-a3-web-l11.pdf>
- Stangl, F. (2023). Ökologisierung der Gebäudewärme: Rechtliche Voraussetzungen und Contracting-Verträge. *Immolex*, 398–401.
- Statistisches Zentralamt (1974). *Ergebnisse der Häuser- und Wohnungszählung vom 12. Mai 1971 – Österreich*.
- Weber, G. (2020). Zur Notwendigkeit der Erweiterung des Verfassungsbegriffes „Raumordnung“: Erste Überlegungen aus raumordnungspolitischer Perspektive. *Baurechtliche Blätter*, 23(3), 83–89.
- Witthöft, G. (2020). Stadterneuerung in Wien: Ein Überblick. *PLANERIN, Städtebauförderung 2020: Integriert, sozial, klimagerecht*, 2(20), 42–45.
- Wörtl-Gössler, J., & Machold, U. (2015). *Smart Block: Gemeinsam besser sanieren*. MA 20 Energieplanung, MA 50 Wohnbauforschung.
- Zobernig, L. (2024). Die neue EU-Gebäuderichtlinie: Der europäische Plan zur Dekarbonisierung des gesamten Gebäudesektors. *Immo aktuell*, (5), 159.

## RECHTSQUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz), BGBl. 1974/287

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022), BGBl. I 2021/222

Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024, Nds. GVBl. 2024 Nr. 51

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023), LGBl. 2023/37

ME Erneuerbare-WärmeG, 212/ME XXVII. GP

Richtlinie (EU) 2023/959 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 10. Mai 2023 zur Änderung der Richtlinie 2003/87/EG über ein System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union und des Beschlusses (EU) 2015/1814 über die Einrichtung und Anwendung einer Marktstabilitätsreserve für das System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union, ABI. L 2023/130

Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABI. L 2024/1275

Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“), ABI. L 2021/243

Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 663/2009 und (EG) Nr. 715/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU und 2013/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2009/119/EG und (EU) 2015/652 des Rates und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates, ABI. L 2018/328

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, ABI. L 2020/198

Wiener Klimagesetz, Entwurf vom 13. September 2024. Abgerufen am 13. Jänner 2025, von <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/begutachtung/pdf/2024014.pdf>

## KURZBIOGRAFIEN

**Susann Ahn** ist Universitätsprofessorin für Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung an der TU Wien. Zuvor war sie in Forschung und Lehre an der TU München sowie der ETH Zürich tätig, an der sie auch promovierte. Als Landschaftsarchitektin, Mediatorin und Stadtplanerin leitet sie das Büro Ahn Landscape Mediation und ist Gesellschafterin im Büro adribo GbR – Modernes Konfliktmanagement. Ihr Fokus in Wissenschaft, Praxis und Lehre liegt auf der Schnittstelle von Landschaftsarchitektur und Kommunikation – insbesondere auf co-creativen sowie konfliktlösenden Methoden in Planung und Entwurf. Im Jahr 2021 wurde sie gemeinsam mit Thomas E. Hauck an die TU Wien berufen.

**Peter Bauer** ist Bauingenieur und seit 2018 Universitätsprofessor für Structural Design am Forschungsbereich Tragwerksplanung und Ingenieurholzbau und Leiter des Institutes für Architekturwissenschaften an der TU Wien. Er ist Mitgründer der Werkraum Ingenieure ZT-GmbH. Von 2014 bis 2018 war Peter Bauer Präsident der Kammer der Ziviltechniker\_innen, Architekt\_innen und Ingenieur\_innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland, seit 2023 ist er Vizepräsident.

**Vera Bühlmann** ist Autorin und Universitätsprofessorin für Architekturtheorie und Technikphilosophie an der TU Wien. 2002 schloss sie ihr Studium der Englischen Sprach- und Literaturwissenschaft sowie der Philosophie an der Universität Zürich ab; 2009 promovierte sie in Technikphilosophie und Medienwissenschaften an der Universität Basel. Zusammen mit Ludger Hovestadt (ETH Zürich) ist sie seit 2012 Mitherausgeberin der *Applied Virtuality*-Buchreihe (Birkhäuser) und seit 2025 zusammen mit Riccardo M. Villa Herausgeberin der *Meridian Architectonics*-Buchreihe (TU Academic Press).

**Dragana Damjanovic** ist Universitätsprofessorin für Verwaltungsrecht am Institut für Staats- und Verwaltungsrecht an der Universität Wien. Zuvor war sie Universitätsprofessorin für Öffentliches Recht an der TU Wien sowie in Forschung und Lehre an der Universität für Bodenkultur Wien tätig. Sie studierte in Wien und Berkeley und habilitierte 2015 an der WU Wien in den Fächern Öffentliches Recht und Europarecht. Ihre Forschungsschwerpunkte liegen im öffentlichen Wirtschaftsrecht sowie im Klimaschutz- und Umweltrecht. Ihr wissenschaftliches Interesse gilt Fragen der staatlichen Steuerung von Märkten, vor allem jenen der Daseinsvorsorge, zur Gestaltung nachhaltiger Gesellschaftsstrukturen.

**Charlotte Damböck** ist seit März 2025 Universitätsassistentin (Praedoc) am Institut für Staats- und Verwaltungsrecht an der Universität Wien. Sie studierte dort Rechtswissenschaften und war von Juli 2023 bis März 2025 Universitätsassistentin am Forschungsbereich Rechtswissenschaften des Instituts für Raumplanung an der TU Wien. Ihre Forschungsschwerpunkte liegen im Recht der sozialökologischen Transformation sowie im Klimaschutz- und Verwaltungsrecht, wobei sie sich besonders für den Einsatz des privatrechtlichen Vertrags als kooperatives Verwaltungsinstrument interessiert.

**Lorenzo De Chiffre** ist Architekt und Senior Scientist am Forschungsbereich Hochbau und Entwerfen an der TU Wien. Er studierte an der Königlichen Dänischen Kunstakademie und der University of East London. 2016 promovierte er zum Thema Wiener Terrassenhaus und 2017 kuratierte er die Ausstellung *Das Terrassenhaus: Ein Wiener Fetisch?* im Architekturzentrum Wien. 2023 konzipierte er als Mitherausgeber und Co-Kurator das Buch- und Ausstellungsprojekt *Hollein Calling. Architektonische Dialoge* ebenda. In seiner Lehre und Forschung befasst er sich in erster Linie mit Umbau. Hierzu hat er 2025 die Publikation *Reuse in Teaching. The Future of the Architectural Design Studio* herausgegeben.

**Alireza Fadai** ist Associate Professor für Resource Efficient Structural Design am Forschungsbereich Tragwerksplanung und Ingenieurholzbau an der TU Wien, wo er seine Dissertation im Bauingenieurwesen verfasste und aktuell die Position des Vizestudiendekans der Fakultät für Architektur und Raumplanung innehat. Er verfügt über mehr als 35 Jahre Berufspraxis sowie Lehr- und Forschungserfahrung und ist Autor und Mitautor zahlreicher wissenschaftlicher Publikationen. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich ressourceneffiziente und kreislaufgerechte Planung. Sein wissenschaftliches Interesse gilt allen Fragen der nachhaltigen Gestaltung in den drei physischen Ebenen Gebäude, Stadt und Region.

**Michael Getzner** ist seit 2010 Universitätsprofessor für Finanzwissenschaft und Infrastrukturokonomie an der TU Wien. Er diplomierte 1992 im Bereich Umweltökonomik an der WU Wien sowie 2002 im Bereich Kulturbetriebslehre an der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien (MDW). Seine Habilitation in Volkswirtschaftslehre erfolgte im Jahr 2001. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in der Finanzwissenschaft, Infrastrukturpolitik, ökologischen Ökonomik und Kulturokonomik.

**Simon Güntner** ist Professor für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik am Department Soziale Arbeit der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg und leitete bis 2024 den Forschungsbereich Soziologie des Instituts für Raumplanung an der TU Wien. In Forschung und Lehre beschäftigt er sich mit den Schwerpunkten Stadtentwicklung, Migration und soziale Ungleichheit.

**Paul Hahnenkamp** ist seit 2022 Universitätsassistent (Postdoc) am Forschungsbereich Rechtswissenschaften am Institut für Raumplanung der TU Wien. Er studierte Rechtswissenschaften und Geschichte in Wien und Leuven. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Verfassungs-, Umwelt- und öffentlichen Wirtschaftsrecht. In seinem Habilitationsvorhaben beschäftigt er sich mit Eigentumsrechten. Zudem ist er Mitherausgeber des *juridikum – zeitschrift für kritik | recht | gesellschaft*.

**Katharina Kirsch-Soriano** ist Lektorin an der TU Wien und der Hochschule Campus Wien sowie Leiterin der Caritas Stadtteilarbeit. 2024 erhielt sie für das Projekt Innovationskultur in der Wiener Stadtneuerung ein Forschungsstipendium der Stadt Wien. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind gemeinwohlorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung, soziales Wohnen, Gemeinwesenarbeit und die Begleitung von Transformationsprozessen.

**Sabine Knierbein** ist Assoziierte Professorin für Stadtkultur und Öffentlicher Raum und Leiterin des Interdisciplinary Centre for Urban Culture and Public Space an der TU Wien. Seit Dezember 2008 ist sie für die wissenschaftliche Entwicklung, den strukturellen Aufbau und die institutionelle Verfestigung sowie für die internationale Positionierung des Forschungsbereiches verantwortlich. Sie hat seit 2021 die Venia in Internationaler Urbanistik an der TU Wien inne und bekleidet(e) Gastprofessuren in Florenz, Italien (2020) sowie in Belo Horizonte, Brasilien (2025). Sie ist Gründungsmitglied der AESOP Thematic Group for Public Spaces and Urban Cultures und publiziert mehrsprachig.

**Lisa-Marie Kramer** studierte Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar und absolviert derzeit ihr Masterstudium in Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien. Praxiserfahrung sammelte sie in zwei Berliner Planungsbüros und als studentische Mitarbeiterin bei der IBA StadtLand Thüringen. Aktuell ist sie studentische Mitarbeiterin im future.lab an der TU Wien mit dem Schwerpunkt Transformation des Bestandes.

**Judith M. Lehner** leitet das Research Center for New Social Housing an der TU Wien, eine transdisziplinäre und universitätsübergreifende Plattform für Wohnforschung. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Soziales Wohnen, der Umgang mit urbanen Brachen und Leerstand sowie Handlungsstrategien für urbane Transformationen.

**Madlyn Miessgang** studierte Architektur an der TU Wien und arbeitet in den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Wissenschaftskommunikation. Ihr Schwerpunkt liegt auf visueller Kommunikation, grafischer und räumlicher Vermittlung wissenschaftlicher Inhalte und Szenarien sowie planerischer Handlungsansätze. Seit 2019 ist sie Koordinatorin des future.lab an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien, ist in studienrichtungsübergreifender Lehre – wie den Field Trips – aktiv und verantwortet Formate der Wissensvermittlung, darunter das *future.lab Magazin* und den Podcast *ZUKUNFT STADT*. Im Studienjahr 2024/25 koordinierte und betreute sie zudem das Jahresthema Transformation des Bestandes an der Fakultät.

**Heike Oevermann** ist promovierte und habilitierte Universitätsprofessorin für Denkmalpflege und Bauen im Bestand an der TU Wien. Ihr Werdegang ist gekennzeichnet durch vielfache Lehr- und Forschungsstationen in Europa, unter anderem an der Humboldt-Universität zu Berlin, der Università Roma Tre und als Gastdozentin an der Oslo School for Architecture and Design. Mit einem Hintergrund in Architektur und Heritage Studies liegt ihr Forschungsschwerpunkt auf der Transformation, insbesondere von industrialem und städtischem Erbe und Denkmälern sowie Wohnsiedlungen.

**Kristina Orehounig** ist Universitätsprofessorin für Bauphysik und Bauökologie an der TU Wien. Zuvor leitete sie die Abteilung Urbane Energiesysteme an der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) und war Dozentin der ETH Zürich. Sie forscht an der Entwicklung transformativer Lösungen für Gebäude und Städte mit dem Ziel, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig nachhaltige und komfortable Lebensräume zu gewährleisten.

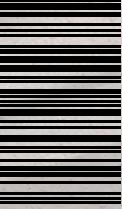
**Zara Pfeifer** studierte Architektur an der TU Wien und der Akademie der bildenden Künste Wien sowie Fotografie an der Schule Friedl Kubelka für künstlerische Photographie Wien. Ihr Langzeitprojekt *Du, meine konkrete Utopie* über das Wohnprojekt Alterlaa erhielt eine Auszeichnung und wurde in Europa und den USA ausgestellt. Sie arbeitet als freischaffende Fotografin und Künstlerin sowie projektweise mit verschiedenen Architekturbüros wie Something Fantastic, Atelier Fanelsa und c/o now.

**Johannes Suitner** arbeitet am Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung an der TU Wien zu lokalen Nachhaltigkeitstransformationen. Er erforscht, wie allgemeine Transformationsziele (z.B. der Energiewende) lokal ausverhandelt und in spezifische räumliche und politische Projekte der Transformation übersetzt werden. Sein Interesse gilt dabei nicht-technologischen und nichtmarktlichen Erklärungen für das Gelingen und Scheitern von Transformation, insbesondere politischen und kulturellen Faktoren wie dominanten Vorstellungen von der Geschichte und Zukunft eines Orts, etablierten sozialen Praktiken und sozialen Innovationen, spezifischen Planungskonfigurationen und Planungskulturen. In seiner aktuellen Forschung befasst er sich mit der Transformation der Planung, konkurrierenden Zukunftsvorstellungen und Theorien des Wandels in der Regionalentwicklung, sowie Ökosystemen der Transformation.

**Marius Valente** ist Universitätsassistent und Doktorand am Forschungsbereich Tragwerksplanung und Ingenieurholzbau an der TU Wien. Aufbauend auf der langjährigen Tätigkeit im Bereich Architekturtheorie und Technikphilosophie forscht Valente zu sozialen, ökologischen und ökonomischen Transformationsprozessen des Bauens. Das wissenschaftliche Interesse gilt hybriden Materialsystemen mit Holz, Lehm, Stroh und anderen nachwachsenden Ressourcen, der Wiederverwendung von Tragwerkselementen sowie der Verbindung von Forschung und Praxis.

**Gesa Witthöft** ist Senior Scientist am Forschungsbereich Soziologie an der TU Wien mit interdisziplinärem Hintergrund in Stadtplanung, Geografie, Germanistik und Sozialwissenschaften. Nach beruflicher Tätigkeit in der Stadtentwicklung und ihrer Promotion 2008 zur gesellschaftsorientierten Stadtentwicklung forscht und lehrt sie zu Stadterneuerung, Innenentwicklung, Partizipation, sozialer Ungleichheit und Gender in Planung und Architektur.





Architekturtheorie  
Bauphysik  
Bodenpolitik  
Denkmalpflege  
Entwurfslehre  
Kunst  
Landschaftsplanung  
Ökonomie  
Planungskultur  
Raumsociologie  
Rechtswissenschaft  
Stadtforschung  
Tragwerk

Der Sammelband Transformation des Bestandes vereint Beiträge unterschiedlichster Disziplinen aus Architektur und Raumplanung, die sich mit der Transformation des Bestandes auseinandersetzen. Die Vielfalt der theoretischen, methodischen und praktischen Zugänge zeigt, wie komplex die Anforderungen und Lösungsansätze in Forschung, Lehre und Planungspraxis bei einer Fokussierung auf den Bestand sind.

Der Band liefert einen multidisziplinären Beitrag der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien zum aktuellen Paradigmenwechsel und richtet sich an Wissenschaftler\_innen, Lehrende, Studierende und Praktiker\_innen, die sich mit nachhaltiger Transformation im Planen und Bauen befassen und zu einem integrativen Verständnis räumlicher Veränderung beitragen wollen.

TU Wien  
Academic Press

ISBN  
978-3-85448-072-3



Fakultät für  
Architektur und  
Raumplanung