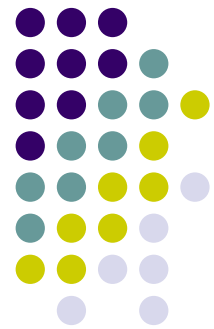
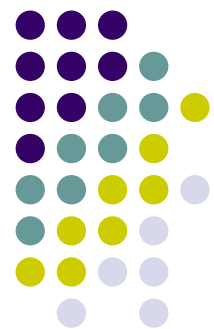


Erhaltung und Nutzung des Altbestandes



Erhaltung und Nutzung des Altbestandes

- Probleme in der Praxis
- Beispiele aus
Alberndorf im Pulkautal
- Bgm. Johann Neubauer





Problemfelder

- Technisch
 - Sanierung
 - Neubau
 - Entsorgung
- Administrativ
 - Technische Gutachten
 - Juristische Beurteilung
 - Fristen, Bauverzögerung
- Kalkulierbarkeit und Kostenfallen



Praxisbeispiel Alberndorf

- Selbständige Gemeinde im nördlichen NÖ
- Bezirk Hollabrunn, Grenzlage zu CZ, 10 KM²
- 943 Einwohner (216 davon Nebenwohnsitz)
- 351 Wohneinheiten
 - 321 bewohnt
 - 30 unbewohnt (9%)
- Ortskern: 105 WE
 - 84 bewohnt
 - 21 unbewohnt (25%!)





Problemfeld Sanierung

- Mangelnde Isolierung
- Fehlende Wärmedämmung
- Raumaufteilung - Raumgrößen
- Baubestand – Stallungen, Stadel, Mistgrube
- Installationsbestand
 - Elektroinstallationen
 - Sanitärbereich
 - Heizung

Baubestand - Stallungen



Baubestand - Stadel



Bgm. Johann Neubauer

Ortsplanung miteinander 2008

7

Baubestand - Mistgrube



Bgm. Johann Neubauer

Ortsplanung miteinander 2008

8



Problemfeld Neubau

- **Grundstücksgröße**
- Grundstücksbreite
- Errichtung eines Kellers
- Anrainer
 - Gemeinsame Mauern
 - Gemeinsamer Kamin
 - Gemeinsame Installationen (Strom, Wasser, Kanal)
 - Abbruch- und Bauarbeiten nahe des Altbestands

Grundstücksbreite



Gemeinsamer Kamin



Bgm. Johann Neubauer

11

Gemeinsame Leitungen



Bgm. Johann Neubauer

12

Problemfeld Entsorgung



Beispiel: 700 m² Grundfläche

Abbruch: (ca. 400 Tonnen)	
Deponiekosten:	€ 6.700
Abbruch & Transport:	<u>€ 5.000</u>
	€ 11.700
Neubau: Aufschließung:	€ 7.700
Kanal:	€ 4.000
Wasser:	<u>€ 2.600</u>
	€ 14.300
+ Kosten für Strom & Gasanschluss	

Problemfeld Administration



- Technische Gutachten
- Juristische Beurteilung
- Fristen, Kosten und Bauverzögerung

Problemfeld Kostensituation



- Kalkulierbarkeit der Baukosten
- Kalkulierbarkeit des Baufortschritts
- Unerwartete Zusatzkosten

Lösungen für die Praxis



- Reduzierung des Altlastenbeitrages
- Verfahrensvereinfachung für lokale Entsorgungsstellen
- Ankauf nicht sanierungsfähiger Objekte – Schaffung von Grundstückspools zur Verwertung über Wohnbaugenossenschaft
- Alternative Nutzungskonzepte