

# Sanieren? Beraten! Handeln!

THEMENBEREICH | BASISDIENSTLEISTUNGEN, LEADER, GEMEINDEN

UNTERGLIEDERUNG | LEADER | LEERSTAND

PROJEKTREGION | VORARLBERG

LE-PERIODE | LE 14–20

PROJEKTLAUFZEIT | 04.09.2018-31.08.2021 (GEPLANTES PROJEKTENDE)

PROJEKTKOSTEN GESAMT | 164.520,00€

FÖRDERSUMME AUS LE 14-20 | 74.035,20€

MASSNAHME | FÖRDERUNG ZUR LOKALEN ENTWICKLUNG (CLLD)

TEILMASSNAHME | 19.2. FÖRDERUNG FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER VORHABEN IM RAHMEN DER VON DER ÖRTLICHEN BEVÖLKERUNG BETRIEBENEN STRATEGIE FÜR LOKALE ENTWICKLUNG

VORHABENSART | 19.2.1. UMSETZUNG DER LOKALEN ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

PROJEKTRÄGER | LEADER-REGION VORDERLAND-WALGAU-BLUDENZ

## KURZBESCHREIBUNG

Hintergrund des Projektes ist, dass viele potenzielle Sanierungen im Bereich von Wohnhäusern aus verschiedensten Gründen unterbleiben; z.B. aus erb- und steuerrechtlichen sowie finanzierungsplanerischen Gründen, bürokratischem Aufwand, unklarer zukünftiger Nutzungen, familiärer Rahmenbedingungen. Oder aber sie werden nur unvollständig durchgeführt.

## AUSGANGSSITUATION

Die letzten Jahre zeigen eine markante Stagnation der Sanierungen von Wohnhäusern und einen Leerstand, der immer mehr zu nimmt. Gleichzeitig sinkt jedoch die Anzahl der Beratungen zu energetischen Gebäudesanierungen drastisch. In der Realität werden Sanierungen oft aufgeschoben, weil die Eigentümer von sanierungswürdigen Gebäuden mit den verschiedenen Fragestellungen der Planung, Finanzierung, rechtliche Rahmenbedingungen und/oder Zukunftsgestaltung überfordert sind. Nicht zuletzt lässt man die Gebäude dann oft lieber leer stehen, was in Zeiten der Boden- und Wohnungsknappheit ein erhebliches raumplanerisches Problem darstellt.

Außerdem wird das ökonomische und ökologische Einsparungspotential von Sanierungen meist nicht voll ausgeschöpft, da die Eigentümer die Kosten zur Einbeziehung von Fachleuten scheuen. Ausgebildete Personen, sog. Sanierungslotsen, in jeder Teilregion, die die Eigentümer "an die Hand nehmen" und durch die Fülle an Entscheidungen und Problemen lotst, soll zur Lösung dieser Problematik beitragen. Das EIV ist für die Suche und die Ausbildung der Lotsen zuständig. Im Projektverlauf wird die Ausbildung durch „learning on the job“ optimiert. Die LEADER-Region sowie die Stadt Feldkirch dienen hierbei als Pilotregion für diese Sanierungsoffensive im Wohnbau.

## ZIELE UND ZIELGRUPPEN

- Die Erhöhung der Sanierungsbereitschaft (v.a. bei komplexen Fällen) durch die Schaffung eines neuen Begleitungsangebots zur Überwindung typischer Sanierungshemmnisse (rechtliche, wirtschaftliche, technische, planerische und informelle Hemmnisse).
- Das neue Angebot soll als "One-Stop-Shop" wirken und eine Bezugsperson für den Hauseigentümer bieten, die alle benötigten Fachleute und Expertisen gezielt heranzieht und somit sinnvoll mit den bereits

vorhandenen Angeboten koppelt.

- Durch die Integration und Nutzung bereits vorhandener Dienstleistungen wird dies zu einer gesamtheitlichen Beratung von Bauherren ausgebaut.
- Dabei sollen die Dienstleistungen von der individuellen Beratung zur Überwindung vorhandener Sanierungshemmnisse bis zur praxisnahen Begleitung bei der Durchführung der energetischen und architektonisch qualitätvollen Sanierungsmaßnahmen in ein abgestuftes Angebot eingegliedert werden.
- Im Projektzeitraum werden die Sanierungslotsen pilothaft eingeführt und beraten Kunden anhand realer Wohnobjekte.
- Eine Erhöhung umfassender Sanierungen und nachhaltiger Reaktivierung von nur teilweise genutztem Wohnraum findet statt (Stichwort: Wohnungsleerstandsmobilisierung).

#### Wesentliche Ergebnisse:

- Mobilisierung von Sanierungspotentialen, die aufgrund sozialer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Hemmnisse sonst nicht wahrgenommen werden.
- Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energieträger durch die Sanierungen von Wohnobjekten, die graue Energie gegenüber Neubauten einsparen und haushälterisch mit Grund und Boden umgehen.

#### PROJEKTUMSETZUNG UND MASSNAHMEN

Im Rahmen des Projektes soll das vom Energieinstitut Vorarlberg (EIV) neu konzipierte Beratungs-/Begleitungsangebot "Sanierungslotse" in den Pilotregionen Vorderland-Walgau-Bludenz (VWB) und der Stadt Feldkirch umgesetzt, evaluiert und weiterentwickelt werden. Damit sollen oben angeführte Probleme abgefangen werden.

EigentümerInnen sanierungsbedürftiger Objekte werden eng und bei Bedarf langfristig durch sog. SanierungslotsInnen betreut. Der/die Sanierungslotse/In begleitet EigentümerInnen bei allen Fragen und gibt Empfehlungen zu wichtigen Kontakten. In der Pilotregion VWB sollen rund 30, in der Pilotregion Feldkirch rund 10 konkrete Sanierungsbegleitungen umgesetzt und dokumentiert werden.

Durch die Einbindung der Stadt Feldkirch ist das Vorhaben als Stadt-Umland-Projekt ausgerichtet. Die Abrechnung des Feldkircher Projektanteils erfolgt nicht über das LEADER-Programm.

- Durch das neu konzipierte Beratungsmodell der regionalen SanierungslotsInnen wird die Komplexität von Wohngebäudesanierung für die EigentümerInnen deutlich reduziert.
- Durch bereits durchgeführte Pilotprojekte in unmittelbarer Nähe bekommen EigentümerInnen leichter Einblick in gute Sanierungsbeispiele und gut funktionierende Sanierungsbegleitungen durch die SanierungslotsInnen.
- Sanierungshemmnisse können besser analysiert und abgebaut werden und die Leerstands-Problematik kann damit in Angriff genommen werden.
- SanierungslotsInnen fungieren als die regionalen AnsprechpartnerInnen für alle möglichen Probleme rund ums Sanieren und bekommen den Rückhalt des Energieinstituts als Kompetenzzentrum, was ihnen die nötige Unterstützung bietet.

#### ERGEBNISSE UND WIRKUNGEN

- In der LEADER-Region VWB Feldkirch stehen 2 bis 8 Sanierungslotsen in Zusammenarbeit mit dem EIV Bauherren der Region als BegleiterInnen für Sanierungsfragen zur Verfügung.
- Im Rahmen des Projektes wurden in der Region VWB rund 30 Sanierungsbegleitungen, in der Region Feldkirch rund 10 Sanierungsbegleitungen durchgeführt und dadurch entsprechende Erkenntnisse für die Weiterentwicklung des Konzepts gewonnen.

- Das Angebot "Sanierungslotse" hat sich als wichtiger Baustein zur Steigerung der Sanierungsrate und der Sanierungsqualität in der Region entwickelt.
- Mithilfe der Begleitgruppe bestehend aus Vertretern der Landesabteilungen Wohnbauförderung, Raumplanung, Energie, des EIV sowie der beteiligten Regionen liegt im Falle einer erfolgreichen Wirkungsanalyse ein Konzept für die Weiterführung/-finanzierung des Angebots vor.