

# Together sind wir smarter

Blockrandsanierung und Aufstockung – das ist ein wichtiges Thema für die Ertüchtigung der bestehenden Stadt. Doch nicht immer geht das Programm so reibungslos über die Bühne wie etwa vor einigen Jahren im atmosphärischen Heller-Park in Favoriten. Zwei Forschungsprojekte in Wien wollen Ergebnisse und Handlungsanweisungen für die Zukunft liefern.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Buwog

Auf dem Areal der ehemaligen Hellerfabrik entstand ein neues Wohnviertel – alt, neu und Aufbauten wurden hier perfekt ergänzt.

**D**er süße Duft des Karamells, so will es zumindest die Nase wissen, liegt noch vage in der Favoritner Luft. Da, wo früher Tag und Nacht Bonbons hergestellt wurden, befindet sich ein neues Wohnviertel mit einer Gesamtfläche von rund 44.000 Quadratmetern. Die alten charakteristischen Backsteinbauten der Heller-Fabrik, die hier einst zuckersüße Wiener Geschichte schrieb, wurden behutsam saniert und sind nun ein integraler Bestandteil des neuen Ensembles, das aus mehreren Bauteilen von Albert Wimmer, Querkraft Architekten, Lautner & Kirisits sowie Hermann & Valentiny besteht. Das Angebot umfasst 74 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, 16 geförderte Mietwohnungen mit Superförderung, 112 geförderte Eigentumswohnungen sowie einige freifinanzierte Eigentumswohnungen im Dachgeschoß. Auf so manchen Fassaden wie beispielsweise auf jener in den Bauteilen D und E, dienen die alten, cremefarbenen eingefassten Klinkerziegel als chromatische Inspirationsquelle. Architekt Albert Wimmer mischte die erdigen

Farben mit einigen knallgelben Impulsen zu einem großen Fassadenspiel aus verschachtelt ineinandergreifenden Faserzement-Platten zusammen. Ergänzt wird die Anlage von einer Lichtinstallation des Wiener Künstlers Friedrich Biedermann.

## Komplexe Sanierung

Ortswechsel. Nicht nur im gründerzeitlichen Wien wird die Stadt nachverdichtet, blockrandsaniert und aufgestockt, sondern auch an der Peripherie. In der Hauffgasse in Wien-Simmering wird seit 2017 eine Wohnhausanlage mit insgesamt 486 Wohnungen in Schuss gebracht. Die Sanierung ist komplex: „Einerseits wurde die bestehende Wohnhausanlage thermisch saniert, barrierefrei gemacht und auf den privaten Außenräumen wie etwa Loggien und Balkonen um durchschnittlich 20 Zentimeter Tiefe auf ein komfortables, multifunktionales Maß erweitert“, erklärt Werner Rebernik, Architekt und Geschäftsführer der mit dem Projekt betrauten Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung. „Zu diesem Zweck haben wir die bestehenden Stahlbetonbrüstun-

gen entfernt und durch eine Stahlkonstruktion mit mattiertem Glasgeländer ersetzt.“

Andererseits werden die Häuser derzeit um zweigeschoßige Dachbauten in Leichtbauweise aufgestockt. Auf diese Weise entstanden rund 5.600 Quadratmeter Nutzfläche mit insgesamt 79 neuen Wohnungen. „Damit dies bau- und feuerpolizeilich möglich ist“, so Rebernik, der zuletzt auch eine Wohnhausanlage der BWS an der Spittelauer Lände sowie den Goethehof der Gemeinde Wien aufstockte, „mussten die bestehenden Aufzüge verlängert und die Stiegenhäuser brandschutztechnisch ertüchtigt werden.“ Ergänzt wird das Projekt von einer PV-Anlage auf dem Dach (280 Quadratmeter, 56 kW Peak) sowie einem Mobilitätskonzept mit insgesamt fünf Elektroautos, das von wohnbund:consult begleitet wird. Das Angebot wird gut angenommen und ist oft ausgebucht. Schon jetzt, erklärt Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung beim Wohnfonds Wien, lege jedes einzelne Fahrzeug 2.000 bis 3.000 Kilometer pro Monat zurück.





Foto: wohnfonds\_wien

Der Wohnbau in der Hauffgasse wurde saniert und aufgestockt, nun gibt es 79 neue Wohnungen.

Zehn Wochen lang war der Aufzug außer Betrieb, erinnert sich ein Bewohner. Seine Mietwohnung befindet sich oben im 10. Stock. „Aber dafür“, erklärt Michael Castellitz, Abteilungsleiter Sanierung und Revitalisierung beim gemeinnützigen Wohnbauträger BWS, „haben wir den Bewohnern in dieser Zeit einige Hilfestellungen angeboten.“ Zu den Kompensationsleistungen in den zweieinhalb liftlosen Monaten zählten ein

„Unsere Erfahrung zeigt, dass man mit dem Thema Sanierung einen privaten Hauseigentümer nicht wirklich begeistern kann.“

Architektin Jutta Wörtl-Gössler

Gratis-Lieferservice eines Supermarktes, ein kostenloser Personentransport eines Hilfsdienstes sowie Ersatzwohnungen, kollektive Wohnzimmer und temporäre Wohngemeinschaften auf einer der unteren Etagen. Das Schlimmste ist nun überstanden. Der Lift geht wieder. Die Bauarbeiten werden allerdings noch mehrere Monate anhalten. Geplante Fertigstellung ist, aufgeteilt auf mehrere Phasen, im Laufe des nächsten Jahres.

### Forschung hilft

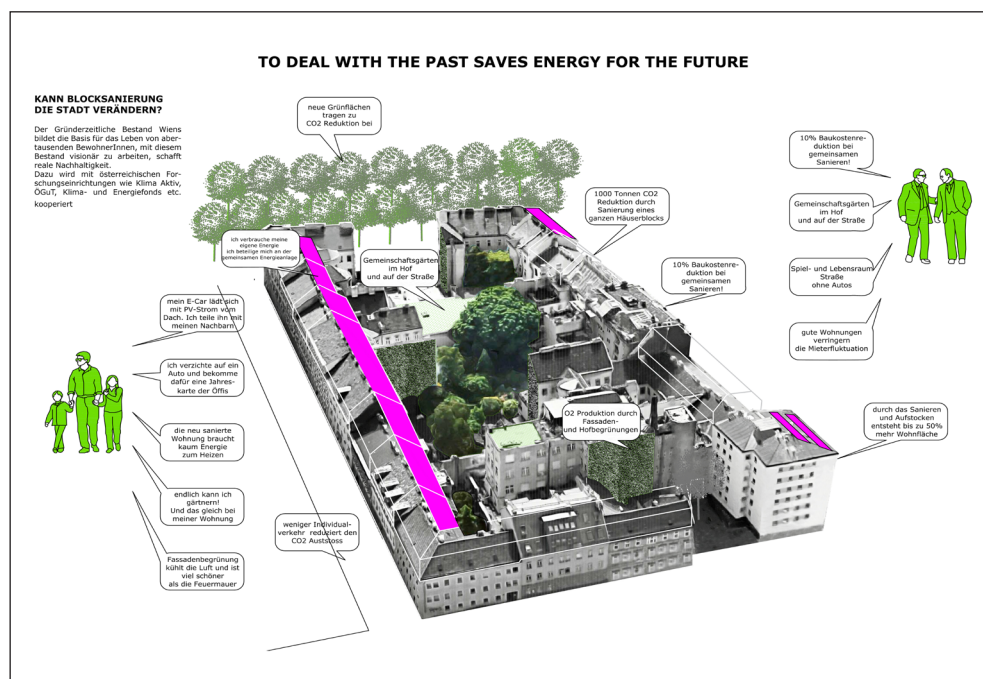
Die thermische Sanierung und Aufstockung der Wohnhausanlage Hauffgasse in Wien-Simmering ist Resultat eines aus EU-Geldern finanzierten Forschungsprojekts

unter dem Titel „Smarter Together“. Die 2016 begonnene Studie befasste sich mit der Frage, wie die bestehende Stadt thermisch, energetisch und verkehrstechnisch optimiert werden kann. Der Aspekt des Togethers bezieht sich auf die Tatsache, dass das Projekt in Wien, München und Lyon zugleich abgewickelt wird. Durch das Forschungskonsortium will man voneinander lernen. Nach Fertigstellung soll das Wiener Projekt (Gesamtbaukosten 37 Millionen Euro) für die Dauer von zwei Jahren vom Austrian Institute of Technology (AIT) evaluiert werden. Die Ergebnisse werden auch den beiden Partnerstädten zur Verfügung gestellt werden.

Wie Blockrandsanierung, Aufstockung und energetische Sanierung in der Stadt –

im Idealfall zumindest – aussehen kann, ist Bestandteil des Wiener Forschungsprojekts „Smart Block“. Die beiden Architektinnen Jutta Wörtl-Gössler und Uli Machold, die gemeinsam die Arge „Räume für Menschen“ leiten, haben einen gründerzeitlichen Straßenblock am Hernalser Gürtel, jenes Anwesen hinter dem visuell berühmten Sportgeschäft Nora, bis ins letzte Detail analysiert und sich überlegt wie energetische und mobilitätstechnische Ertüchtigungen (Car-Sharing) in die bestehende Stadt implementiert werden können. Zwei Liegenschaften werden derzeit rigoros saniert und aufgestockt. Am neuen Energiekonzept mittels Geothermie (80 Tiefenbohrungen mit bis zu 70 Metern Tiefe) sowie Hybrid-Kollektoren am Dach wollen sich bereits sechs unterschiedliche Grundstückseigentümer beteiligen.

„Unsere Erfahrung zeigt, dass man mit dem Thema Sanierung einen privaten Hauseigentümer nicht wirklich begeistern kann“, sagt Jutta Wörtl-Gössler. „Über die energetische Sanierung und die langfristige Einsparung von Heiz- und Betriebskosten geht das viel leichter.“ Der gesamte Straßenblock, in dem Wörtl-Gössler tätig ist, umfasst 18 Liegenschaften mit knapp 300 Wohnungen im Gesamtbestand. Gerade mal ein Drittel der hier investierten Eigentümer hat sich am „Smart Block“ beteiligt. Es gibt noch viel Luft nach oben. Und entsprechend viel Hoffnung für die Zukunft. Die Ergebnisse der Forschung sowie ein Handbuch für Hauseigentümer sind auf der Website veröffentlicht: [www.rfm-architektur.at](http://www.rfm-architektur.at)



Grafik: Arge Räume für Menschen