



Blocksanierung: Dopplergasse 5, vor und nach Sanierung

Abbildungen: wohnfonds_wien



und gleichzeitig bewohnerorientierte Infrastruktur zu schaffen. Denn wenn ganze Häuserblöcke erneuert und attraktiver gestaltet werden, bedeutet das nicht nur eine Steigerung der Lebensqualität für die dort ansässige Bevölkerung, sondern auch wichtige Impulse für das lokale Wirtschaftsleben. „Die beträchtlichen Fördermittel der Stadt Wien bieten auch bei Blocksanierungen entscheidende Anreize, um private Hauseigentümerinnen und -eigentümer ins Boot zu holen und städtebauliche Strukturverbesserungen – durch die in Folge auch neue Bevölkerungsschichten und Unternehmen angesprochen werden – zu erreichen. Zug um Zug werden auf diese Weise ganze Viertel aufgewertet“, so Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Im Rahmen eines Blocksanierungsprojektes entwickeln Fachleute (Blocksanierungsbeauftragte) Aufwertungskonzepte für dichter be-

baute und strukturschwächere Gebiete. Der wohnfonds_wien begleitet diesen Prozess in enger Zusammenarbeit mit den LiegenschaftseigentümerInnen, Bezirksvorstehungen, Magistratsdienststellen und sonstigen Fachbereichen.

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) sind wichtige Partner des wohnfonds_wien. Durch die Präsenz vor Ort können sie langfristige Entwicklungen begleiten und Prozesse initiieren. Neben der baulichen Sanierung betrifft dies auch die Attraktivierung des öffentlichen Raumes, die Nutzung der EG-Zonen, das soziale Gleichgewicht im Viertel sowie Aktivierung und Beteiligung möglichst vieler StadtteilbewohnerInnen.

Gemeinsam für Floridsdorf: Die Stadterneuerungsinitiative „Gemeinsam für Floridsdorf“ umfasst elf Baublöcke mit insgesamt 180 Liegenschaften im Zentrum des 21. Bezirks. Die sozial orientierte Stadteilaufwertung – unterteilt in die Blocksanierungsgebiete „Spitz Süd“ und „Spitz Nord“ – wird in den kommenden Jahren maßgeblich das Wiener Stadterneuerungsprogramm prägen. Die Einbindung und Aktivierung der BewohnerInnen, HauseigentümerInnen und Wirtschaftstreibenden spielt eine wichtige Rolle. Gezielte Beratungsangebote über Sanierungen und Fördermöglichkeiten durch die GB*21 sowie Informationen über Entwicklungen sind wichtiger Bestandteil dieses Aufwertungsprozesses.

Sanierungsoffensive Reindorf: Insgesamt 24 Baublöcke mit 270 Liegenschaften stehen im Zentrum der Sanierungsoffensive Reindorf. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes wurden vom wohnfonds_wien drei eigenständige Blocksanierungsstudien, „Reindorf Nord“, „Reindorf Ost“ und „Reindorf Süd“, beauftragt, die zeitgleich bearbeitet werden. Die GB*6/14/15 bietet ein Vernetzungsformat zur Kooperation in Form eines dialogorientierten Entwicklungsprozesses gemeinsam mit dem wohnfonds_wien, den drei Blocksanierungsteams und dem 15. Bezirk an. So können die einzelnen Konzepte der Blocksanierungsteams und bereits davor erarbeitete Konzepte und Strategien bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Die Sanierungsoffensive Reindorf wird Teil der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien sein.

Geförderte Sanierung – ein dynamischer Prozess

Die international ausgezeichnete sozial orientierte „Sanfte Stadterneuerung“ hat in den vergangenen Jahrzehnten viel erreicht. Mithilfe der geförderten Wohnhaussanierung wurde der Anteil an Substandardwohnungen in Wien von etwa 42 Prozent in den 1970er Jahren auf rund 3 Prozent gesenkt. Die Sanierung der historischen Bausubstanz und die Modernisierung von technischer Infrastruktur haben die Wohn- und Lebensqualität in der „gebauten Stadt“ stark verbessert. Die thermische Sanierung und die Schaffung von hochwertigen Freiräumen wurden dabei immer bedeutsamer. Seit einiger Zeit stellen sich nun neue Herausforderungen, und es gilt, mit Themen wie dem wachsenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum oder der Barrierefreiheit umzugehen.

Ein Projekt, das sich einer solchen „Rundumerneuerung“ unterzogen hat, ist das Wohnhaus in Wien 11., Dopplergasse 5. Das Objekt liegt im sogenannten „Schneiderviertel“ und wurde in der Gründerzeit um 1900 errichtet. Das gesamte Haus befand sich vor Sanierung in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Der Seitentrakt, ursprünglich eine Schlosserei, wurde als Lager genutzt. Der Hoftrakt war für Dienstwohnungen vorgesehen und diente später als Atelier. Nach Durchführung der Sockelsanierung stellt sich das Gebäude als ökologisches Vorzeigeprojekt dar: Auf dem Dach des Straßentraktes wurde eine thermische Solaranlage errichtet und der Schacht des barrierefreien Liftes mit Photovoltaikpaneelen bestückt. Weitere Eckpunkte einer nach-



Blocksanierung: Die sanierte Straßenfassade des Vorzeigeprojekts in der Dopplergasse
Architektur: Arch. DI Huber ZT-GmbH; Abb.: wohnfonds_wien

haltigen und umweltbewussten Sanierung bilden die begrünten Flachdächer und eine Regenwassernutzungsanlage im Hof. Sowohl die Eigentümerschaft als auch die Planer legten trotz der umfassenden Modernisierung viel Wert auf den Erhalt des Althauscharakters. In dem begrünten Innenhof wurden ein Müllplatz und Fahrradabstellplätze geschaffen, beide mit Überdachung. Die hofseitigen Balkonzubauten prägen nun die Innenhoffassade. Ein weiteres Highlight ist die durchgängige Barrierefreiheit des Dachgeschoßausbaus. Die drei neu geschaffenen Wohneinheiten wurden mit bodenebenen Duschen und rollstuhlgängigen Balkon- und Terrassentürschwellen ausgestattet. Die engagierte Eigentümerschaft wird von der Stadt Wien mit einem nichtrückzahlbaren Zuschuss von rund 114.000 Euro, einem Landesdarlehen von 651.600 Euro sowie Annuitätenzuschüssen im jährlichen Ausmaß von rund 113.800 Euro auf die Dauer von 15 Jahren unterstützt. Die Gesamtbaukosten betragen etwa 2,72 Mio. Euro. Der Einsatz der Projektbeteiligten wurde beim Stadterneuerungspreis 2015 von der Landesinnung Bau Wien belohnt und das Projekt mit dem 2. Preis ausgezeichnet.

2015: Ausweitung des Förderangebots

Eine umfassende geförderte Sanierung im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ Wiens bietet die Chance für ein Plus an Innovation. Dementsprechend ging bei es der Novelle der geltenden Sanierungsordnung im Jahr 2015 um eine gezielte Erweiterung des Förderangebots: Die Revitalisierung von besonders erhaltenswerten Wohngebäuden,

die während des Zweiten Weltkrieges errichtet wurden und über eine schlechte Bausubstanz verfügen, wird mit zusätzlichen Fördermitteln unterstützt. Zuvor stellten nämlich bauliche Gegebenheiten – aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt ihrer Errichtung – keine außergewöhnlichen Erschwernisse dar und konnten förderlich nicht entsprechend Berücksichtigt werden.

Im Konkreten sind im § 8 Absatz 5 der Sanierungsverordnung 2008 folgende Rahmenbedingungen festgelegt worden:

– Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die während des Zweiten Weltkrieges errichtet wurden und über eine schlechte Bausubstanz verfügen, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie C überwiegen und die durchschnittliche Größe der Wohnungen 60 m² Wohnnutzfläche nicht überschreiten.

– Außergewöhnliche Erschwernisse, insbesondere zur Abwendung von Gefahren für die BewohnerInnen, und Nachrüstung auf den ortsüblichen Gebäudestandard (z.B. statische Maßnahmen, nachträgliche Brandschutzvorkehrungen, Schallschutz und Barrierefreiheit).

– Es wird gewährt: zusätzlich zum normalen Förderausmaß (nach Abs. 1 bis Abs. 4) ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von bis zu 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume.

Mit bestem Dank für die freundliche Unterstützung an:

Magistrat der Stadt Wien
Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung