

SANIERUNGSEXPERTEN

Architekt Timo F. Huber (im Vordergrund) und Projektleiter Nikolaus Waltl im luftig renovierten Dachgeschoß der Pernerstorfergasse



Danke, bestens! Ein Paradebeispiel geglückter Sanierung. Wie man die Mieter eines Hauses mit Klo am Gang richtig aufbaut. Ein Talk mit dem Sanierungsprojektleiter Nikolaus Waltl

TEXT CLAUDIA SIMSCHA
FOTOS PHILIPP KREIDL, NIKOLAUS WALTL

Wie geht's, altes Haus?



CLEVER SANIERT

Der Vorher-nachher-Effekt (rechts unten und oben): Das Haus Pernerstorfergasse wurde nicht nur behübscht, alle Wohnungen sind jetzt Kategorie A und der Heizwärmebedarf hat fast Niedrigenergiehausstandard



Herr Waltl, Sie leiteten das Sanierungsprojekt in der Pernerstorfergasse und ließen das Haus in neuem Glanz erstrahlen. War dies Ihr erstes Projekt?

Nein, nein. Insgesamt wurden von uns bisher an die 30 Sanierungen in ganz Wien durchgeführt. Der Auftragsbeginn dieses Projektes war im März 2004. Wir hatten eine arbeitsreiche Vorbereitungsphase vor uns, und saßen häufig mit den Eigentümern, der Hausverwaltung, den Mietern, dem Bauherrn und den Mitarbeitern des Wiener Wohnfonds an einem Tisch und feilten am Projekt. Oftmals sind gerade das sehr nervenaufreibende Situationen – doch bei diesem Projekt herrschte eigentlich von Beginn bis zur Fertigstellung ein sehr gutes Einverständnis unter allen Beteiligten.

Die Wohnungen waren alle Kategorie D, bevor sie saniert wurden?

Nicht alle, aber die meisten waren Substandard und wurden auf Kategorie A getrimmt. Nur eine Arztpraxis wurde nicht saniert, ansonsten alle Wohnungen, ja.

Kategorie D kann man sich wie vorstellen?

Viele hatten keine Heizung, WC am Gang, in einigen gab es auch kein Fließwasser. Also definitiv nicht wohnlich.

Aber sie wurden trotz allem bewohnt?

Es ist unglaublich, wie Menschen teilweise wohnen müssen. Daher gibt es die Förderungen von Wiener Wohnen, um genau solche Wohnungen auf einen angemessenen Stand zu bringen und den Menschen eine bessere Lebensqualität zu verschaffen. Das ist das eigentliche Ziel dieser Förderungen – die Wohnsituation für alle Bürgerinnen, egal welches Einkommen sie haben, zu verbessern! Die geförderte Sanierung ist auch für Hauseigentümer äußerst attraktiv, da sie am Ende ein Haus mit hoher Qualität und enormer Wertsteigerung erhalten. Ein wichtiger Sanierungsaspekt ist auch die Verbesserung der Hygienestandards. Es gibt beispielsweise noch immer sehr viele

PERNERSTORFERGASSE 5, 1100 WIEN

Förderungswerber: Eichler KG, 1100 Wien, Pernerstorfergasse 5, Tel.: 01 60164

Planung/Abwicklung: Arch. DI Timo F. Huber, 1160 Wien, Efingerasse 10/1

Wohnseinheiten: 12

Fertigstellung: 05/2008

Nutzfläche: 1.186,22 m²

Heizwärmebedarf-Bestand:

vor Sanierung 101,18 kWh/m², nach Sanierung 60,63 kWh/m²

gesundheitsschädliche Bleileitungen in den alten Häusern, Wohnungen ohne Wasser etc. Das können Sie sich gar nicht vorstellen, in welchen Zuständen die Menschen manchmal leben. Die Sanierung in der Pernerstorfergasse machte sich für die Mieter und Mieterinnen wirklich bezahlt. Jeder lebt nun in einer Wohnung der Kategorie A, die Wohnungen haben alle sowohl hof- als auch straßenseitige Fenster. So werden sie immer mit ausreichend Licht und Frischluft durchflutet. Zusätzlich haben die meisten Wohnungen einen Balkon. Auf dem kann man sich eine kleine grüne Oase schaffen. Um überhaupt etwas mehr grünes Flair zu geben, wurden Teile der Hoffassade mithilfe von Rankgerüsten begrünt. Als ich letztes mit einem der Mieter sprach, berichtete er mir erfreut, dass die Kletterpflanzen nun schon fast bis ganz nach oben reichen. Jetzt hat er direkt vor seinem Fenster Natur-Ambiente.

Das ist aber eine tolle Idee!

Grün schafft ein besseres Wohlfelmpfinden. Wissen Sie, man kann manchmal auch mit geringem Budget und guten Einfällen die Lebensqualität verbessern. Natürlich hätten wir lieber eine gesamte Grünfläche im Hof angelegt, doch das war budgetär nicht möglich. Aber die neuen Balkone werden

von allen Mietern bepflanzt und die Fassadenbegrünung gibt dem Haus ebenso grünen Schlift.

Durch die Sockelsanierung wurden neue Dachgeschoßwohnungen erst geschaffen?

Ja, genau. Dabei ermöglichen die Gaupen eine Verbindung von zwei Geschoßen mit Treppen. Im Sommer, wenn es besonders heiß ist, können sowohl die straßen- als auch hofseitig gelegenen Fenster und der Balkon geöffnet werden. So erhitzt sich die Wohnung nicht. Dass sich unsere Idee auch wirklich in der Praxis durchsetzt, wurde mir gleich im ersten Sommer nach der Sanierung freudig von den Mietern mitgeteilt.

Die Sanierung dieses Hauses war notwendig, die Steigerung der Lebensqualität war ein zusätzlicher Aspekt, oder?

Bei jedem Haus gibt es Sanierungszyklen, wo wieder Arbeiten durchzuführen sind. Nach 20 Jahren sind meist schon erste Reparaturen notwendig. Und dieses Haus ist nun schon über 100 Jahre alt! Es musste wirklich sehr viel getan werden. Zum Glück unterstützt das Land Wien sehr stark, da uns allen viel am Erhalt dieser alten Häuser liegt. Sie sind schließlich ein Teil unserer Geschichte.