

Sanierung Gemeindebauten Lorystraße und Herbortgasse

Zahlen, Daten, Fakten



2

Gemeindebauten,
155 Wohneinheiten

Mietersammlungen

1

PV-Anlage

Ansprechpartner

**Stadt Wien,
Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für
wohnbaurechtliche
Angelegenheiten**

Daniel Glaser
daniel.glaser@wien.gv.at

Stadt Wien, Wiener Wohnen

Julia Girardi-Hoog
julia.girardi-hoog@wien.gv.at

Projektpartner:

- **wohnpartner_wien**
- **Austrian Institute of Technology (AIT)**

**Näheres unter
www.smartertogether.at**

Projektkontext

Wiener Wohnen ist mit 220.000 Wohnungen europaweit die größte kommunale Hausverwaltung. Rund ein Viertel der Wiener Bevölkerung lebt in Wiener Gemeindebauten. Diese Wohnhausanlagen werden von Wiener Wohnen u.a. zur Erhaltung des qualitativ-hochwertigen Wohnstandards zyklisch unter dem Gesichtspunkt der Leistbarkeit von Mietpreisen saniert. Wiener Wohnen hat damit auch eine wesentliche Vorbildwirkung für andere Bauträger.

Im Rahmen von Smarter Together wurden zwei Wohnhäuser von Wiener Wohnen saniert. Besonderes Augenmerk lag hier auf der Kommunikation mit den BewohnerInnen. Diese wurden von Beginn an informiert und in den Sanierungsprozess eingebunden.

Smarter Together-Maßnahmen

- Begleitung des Sanierungsdialogs mit den MieterInnen (die BewohnerInnen konnten so u.a. bei der Fassadenfarbgestaltung mitbestimmen)
- Errichtung einer 50 m² PV-Anlage (9 kWp)
- Einbau einer Glasfaser-Leerverkabelung
- Vorbereitungen für eine E-Ladestation

- Umsetzung einer Druckluftbelüftung im Stiegenhaus
- Neubau eines Treppenliftes
- Übergabe von Einkaufstrolleys als Goodie für die BewohnerInnen

Prozess boosten bzw. fördern

Dank der durch Smarter Together bereitgestellten EU-Förderungen konnten mit der Sanierung den MieterInnen zahlreiche Zusatzleistungen geboten werden (PV-Anlage, Treppenlift, Druckbelüftung). Unter anderem für Wiener Wohnen konnten so auch neue Aspekte eines Sanierungsprojektes umgesetzt und pilotiert werden.

Die Sanierung der Wohnhausanlage Herbortgasse erfuhr durch Smarter Together bzw. die Einbeziehung in ein EU-Projekt zudem eine zeitliche Beschleunigung.

Bauphasen

Mit der thermischen Fassadensanierung wird eine Reduzierung des errechneten Heizwärmebedarfs (HWB) um mehr als 80 % von 130 kWh/m² auf 23 kWh/m² pro Jahr erwartet. Die konkreten Ergebnisse eines Monitorings, das auf lokale Messungen des Energieverbrauchs nach der

Sanierung basiert, werden mit Projektende im Juli 2021 erwartet.

MieterInnen-Beteiligung - Innovative Gestaltung der MieterInnenversammlungen

Im Zuge von Mieterversammlungen wurden den BewohnerInnen neben allgemeinen Informationen zu Smarter Together und dem anstehenden Sanierungsvorhaben auch das Wissen um zukünftige Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Sanierungsprozesses mit auf dem Weg gegeben. Individuelle Anliegen (zu Technik, Fördermöglichkeiten etc.) konnte mit geladenen ExpertInnen an diversen „Thementischen“ direkt vor Ort geklärt werden.

Anfängliche Unklarheiten und Vorbehalte konnte auf diese Weise bereits im Vorfeld ausgeräumt werden. Im Dialog mit den MieterInnen konnten einige Anregungen konkret in den Planungen bzw. bei den Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden (u.a. Fassadengestaltung und Hofnutzung), Auf Wunsch der BewohnerInnen wurden keine Bänke im Hinterhof aufgestellt, etc.). Mit dem Projekt wurde ein partizipatives Verfahren zur Benennung des Gemeindebaus in „Lory-Hof“ gestartet.

Lessons Learned

Ein intensiver, langanhaltender Beteiligungsprozess vor Ort durch die wohnpartner trug in höchstem Maße zur MieterInnen-Zufriedenheit vor, während sowie nach den Sanierungstätigkeiten bei. Der Partizipationsprozess leistete so auch einen Beitrag zu einem guten Zusammenleben innerhalb der Wohnhausanlage.

Replication bzw. Weiterführung

Die ehemalige Projektleiterin von Smarter Together Wien (Julia Girardi-Hoog) ist seit Frühjahr 2019 Mitarbeiterin bei Wiener Wohnen. Sie wurde beauftragt, die Erfahrungswerte aus dem Projekt strategisch Wien-weit auszurollen und im Unternehmen zu verankern.



Die Errichtung von PV-Anlagen im Zuge von umfassenden Sanierungsmaßnahmen wird nunmehr mitbedacht und nach Möglichkeit umgesetzt. Erste Folgeprojekte mit PV-Anlagen wurden bereits realisiert.



Näheres zum Thema MieterInnen-Info Lorystraße finden Sie hier! (Blog-Beitrag, 06.07.2017)

Sanierung ganzheitlich denken

- Durch das von der EU geförderte Projekt Smarter Together konnten in der für die Stadt Wien wesentliche Einrichtung Wiener Wohnen unternehmensinterne Innovationen pilotiert und einige Zusatzangebote im Sinne der MieterInnen verwirklicht werden.
- Ein intensiver, langanhaltender Beteiligungsprozess vor Ort kann bei Sanierungstätigkeiten in höchstem Maße zur MieterInnen-Zufriedenheit beitragen.

