



Solaranlage auf der BWSG Hauffgasse, © KLAG Energie und Wärme GmbH

Factsheet

Sanierung der WHA BWSG Hauffgasse

Zahlen, Daten, Fakten



485

Wohneinheiten + 79
neue DG-Wohnungen

69 kWp

Photovoltaikanlage

1

E-Carsharing mit
3 E-PKW

Ansprechpartner

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

Daniel Glaser
daniel.glaser@wien.gv.at

Projektpartner:

- BWSG
- KLAG Energie & Wärme
- wohnbund:consult
- Austrian Institute of Technology (AIT)
- DIE UMWELTBERATUNG



Hier gehts zum
Film zu den
Sanierungsprojekten!

Näheres unter
www.smartertogether.at

Projektkontext

Im Rahmen der "sanften Stadterneuerung" fördert und unterstützt die Stadt Wien seit über 40 Jahren systematisch die umfassende Sanierung von Wohnhausanlagen und nimmt dabei Beacht auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Die Sanierung der in die Jahre gekommenen genossenschaftlichen Wohnhausanlage des gemeinnützigen Wohnbauträgers BWSG umfasste 485 Wohneinheiten sowie zusätzlich die Aufstockung um 79 Wohneinheiten im Dachgeschoß.

Smarter Together-Maßnahmen

- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energieträger (Bau einer Photovoltaik am Dach mit 69 kWp)
- Neuschaffung eines E-Carsharings mit 3 E-PKWs in Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen vor Ort
- In Zusammenarbeit mit DIE UMWELTBERATUNG wurde vor und nach der Sanierung zwei Workshopreihen zum Thema Energiesparen durchgeführt. Infotafeln wurden in den Treppenhäusern installiert.

Prozess boosten bzw. fördern

Der Planungsprozess der Sanierung der Wohnhausanlage startete bereits im

Jahr 2011/2012, lange vor Projektbeginn von Smarter Together (2016). Smarter Together konnte mit neuen Themen (gefördertes E-Carsharing und PV-Anlage) zu einer positiven Dynamik im Sanierungsprozess beitragen.

Bauphasen

Baustart war im Mai 2017, Abschluss Mitte 2020. In insgesamt drei Implementierungsphasen wurde eine Schritt für Schritt Renovierung der Wohnanlage, die sich in drei separate Gebäudeblöcke gliedert, umgesetzt.

Neben der notwendigen Sanierung der Eternitplatten und allgemeinen Maßnahmen der thermischen Sanierung (u.a. Wärmedämmung an der Außenfassade und der Decke mittels Steinwolle, neue Fenster und Türen) zur Reduktion des Energiebedarfs, wurden auch Instandhaltungsarbeiten (u.a. Sanierung von Loggien, Installation von Jalousien, Austausch von elektrischen Anlagen, Wärmedämmung von Leitungen, Installation von Thermostaten in den Wohnungen) sowie generelle Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts für die BewohnerInnen (u.a. Schaffung barrierefreier Zugänge, Verlegung des Fahrradabstellplatzes in das Erdgeschoß, Sanierung von Gemeinschaftsanlagen) durchgeführt.



Gefördert durch das Rahmenprogramm
Horizon 2020 der Europäischen Union

Heiztechnik und lokale Energieproduktion

Zusätzlich zur Sanierung der Gebäudehülle wurden auch Maßnahmen zur Verbesserung der Heiztechnik gesetzt (Erneuerung der Fernwärme- und Warmwasser-Übergabestationen).

Auf Basis mehrerer Machbarkeitsstudien durch den Energieversorger entschied man sich aus Statik-Gründen für die Installation einer PV-Anlage auf den Dächern im Ausmaß von ca. 275 m² (Block 1) und 80 m² (Block 3) mit insgesamt 69 kWp. Die vor Ort produzierte Strommenge dient nun auch der Warmwasseraufbereitung mit elektrischen Boilern.

MieterInnen-Beteiligung

Jede Bauphase startete mit einem Informationstreffen für die BewohnerInnen, des zu sanierenden Blocks. Dank eines lokal installierten Info-Points der wohnbund:consult konnte die anhaltende und laufende Information der BewohnerInnenschaft vorangetrieben werden.

Darüber hinaus wurde für die BewohnerInnen der WHA ein partizipatives E-Carsharing mit 3 E-PKWs neu eingeführt. Aus der BewohnerInnenschaft hat sich zum Zwecke der laufenden Wartung und Instandhaltung der Fahrzeuge eine "Aktivgruppe" mit rund 10-15 Personen gebildet. Insbesondere dieses Vorhandensein eines „Kümmers“ direkt vor Ort hat sich als wesentlicher Erfolgsfaktor herausgestellt.

Monitoring

Eine Messinfrastruktur wurde eingerichtet. Daten aus der Wohnhausanlage werden noch bis 2021 gesammelt und im Rahmen eines Monitorings evaluiert. Daraus sollen auch Empfehlungen für zukünftige Handlungsfelder hervorgehen.

Lessons Learned

Umfassende Sanierungen leisten einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität. In Hinblick auf wünschenswerte Energieeinsparungen ist je nach lokalen Gegebenheiten



WHA Hauffgasse © BWSG, AT Media Solutions

(Statik, Baustruktur usw.) neben der Dämmung der Gebäudehülle und der Integration erneuerbarer Energieträger auch eine Erneuerung der Heiztechnik anstrebenswert.

Heizwärme-Einsparungen hängen von zahlreichen Faktoren ab. Neben baulichen Maßnahmen ist auch das MieterInnen-Verhalten relevant. Hier ist die Förderung der Akzeptanz seitens der MieterInnen besonders gefragt.

Wichtig ist eine frühzeitige und umfassende Einbeziehung der BewohnerInnen.

Replikation bzw. Weiterführung

Der gesamtheitliche Ansatz dieses Projektes bietet ein innovationsorientiertes Replikationspotential. Durch die prozessorientierte Zugangsweise konnte gewährleistet werden, dass die Erfahrungswerte aus dem Sanierungsprozess in die Organisationskultur der unmittelbar Beteiligten integriert wurde und nun bereits in anderen Projekten umgesetzt werden (WHA Drischützgasse der BWSG, Förderschienen für E-Carsharing). Zudem wurde das gesammelte Wissen im Rahmen der Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) geshared. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalten österreichweit zusammen über 952.000 Wohnungen.

Sanierung ganzheitlich denken

- Eine Sanierung dieser Größenordnung bietet einen Ausgangspunkt für eine breite Transformation des gesamten Areals hin zu einem Niedrig-Energie Bezirk.
- Ein positiver Dialog zwischen allen Betroffenen trägt maßgeblich zur Steigerung der Akzeptanz der Maßnahmen bei.
- Neue Themen und zukunftsorientierte innovative Lösungen sorgen für Verständnis für die für MieterInnen so strapaziösen Sanierungsarbeiten.
- Die frühzeitige, umfassende und anhaltende Einbeziehung der MieterInnen in den Sanierungsprozess ist essentiell.
- Eine erfolgreiche Sanierung aus Sicht der Energie erfordert auch die komplette Erneuerung der Heiztechnik bis zu den einzelnen Wohnungen und damit einhergehenden hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage.