



# blocksanierung

der weg zu mehr lebensqualität

wien.  
unser zuhause.  
Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

wohnfonds\_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

**blocksanierung**  
der weg zu mehr lebensqualität

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



Wien gilt international als Vorbild, wenn es um das Thema Wohnen geht. Das betrifft den geförderten Neubau genauso wie den Umgang der Stadt mit ihrem architektonischen Erbe und der historischen Bausubstanz. Durch gezielten Einsatz unserer Fördermittel entstehen in der ganzen Stadt leistbare Wohnungen und durchmischte Stadtteile für alteingesessene sowie neue Bewohnerinnen und Bewohner. Den eingeschlagenen Weg werden wir in Zukunft fortsetzen. Das betrifft auch das bedarfsorientierte Wohnen etwa für SeniorInnen, Jungfamilien oder erstmals für Alleinerziehende wie im Neubauprojekt Wolfganggasse.

In den siebziger Jahren fällt die Stadt Wien eine richtungsweisende Entscheidung - für die „Sanfte Stadterneuerung“. Dank dieser konnte die österreichische Bundeshauptstadt bis heute ihren speziellen Charme erhalten. In mehr als vier Jahrzehnten wurden rund 7.100 Wohnhäuser gefördert saniert - mit über 320.000 Wohnungen. Das entspricht rund einem Viertel des Wohnungsbestandes. Diese Leistung wurde von den Vereinten Nationen im Jahr 2010 ausgezeichnet - mit dem höchsten Preis im Bereich des Wohnens, der „Scroll of Honour“. Neben den positiven Auswirkungen auf das Wiener Stadtbild geht es mir im Besonderen um eine deutliche Anhebung der Wohnqualität für die Bevölkerung. Von geförderten Gebäudesanierungen, die beispielsweise mit dem Einbau von Aufzügen oder Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen einhergehen, profitieren vor allem die Hausbewohnerinnen und -bewohner.

Oberstes Ziel ist letztlich die Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes. Mit der Blocksanierung verfügt Wien hierfür über ein ideales Instrument; mit dem wohnfonds\_wien über eine federführende, hochprofessionelle Institution. Die liegenschaftsübergreifende Erneuerung kann auch wesentliche Fragen wie zum Beispiel Alltagstauglichkeit, Barrierefreiheit, Ökologie und auch Freiräume im größeren Maße einbeziehen. Gleichzeitig liefern Blocksanierungen spürbare Impulse für das lokale Wirtschaftsleben. Dazu kommt das Thema Partizipation. Ansprechpersonen sind hier die Expertinnen und Experten der Gebietsbetreuung Stadterneuerung.

Die vorliegende, neu aufgelegte Broschüre „blocksanierung - der weg zu mehr lebensqualität“ bietet viele Best-Practice-Beispiele der „Sanften Stadterneuerung“.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und anregende Lektüre!

Kathrin Gaál  
Frauen- und Wohnbaustadträtin,  
Präsidentin des wohnfonds\_wien

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



seit nahezu 30 Jahren ist die Blocksanierung ein wichtiges Instrument der Stadterneuerung, das umfangreiche Aufgabenstellungen zur Aufwertung des Wohnumfelds und der Wohnqualität abdeckt.

Mit den Veränderungen in unserer Gesellschaft und dem Klimawandel entstehen auch neue Herausforderungen, denen wir in der Stadterneuerung gegenüberstehen. Die aktuelle Auflage der Broschüre „blocksanierung - der weg zu mehr lebensqualität“ stellt diese Dynamik dar und bietet umsetzungsorientierte Lösungsansätze in Form von Konzepten und fertiggestellten Projekten.

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum gewinnt zusehends an Bedeutung. Ein qualitätsvolles und behutsames Weiterbauen der bestehenden Stadt ist eine Aufgabe, bei der viele Aspekte berücksichtigt werden müssen: Alltagsgerechte infrastrukturelle Maßnahmen, die Bedürfnisse der alteingesessenen und neuen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch die Vermeidung urbaner Hitzeinseln sind nur ein Auszug des breiten Themenspektrums. In der Blocksanierung werden diese Aspekte auf Gebietsebene, Baublockebene und Liegenschaftsebene erhoben, analysiert und die Potentiale in einem Konzept zusammengefasst. Im Mittelpunkt steht damit neben der Sanierung sowie den Um- oder Neubaumaßnahmen auf einer Liegenschaft die Verbesserung eines Grätzls und der Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

In dieser Broschüre greifen wir auch wichtige Themen wie Alltagstauglichkeit, soziale Infrastruktur, Maßnahmen im öffentlichen Raum, Sicherheit, aber auch innovative Ansätze zum Frei- und Grünraum auf. In den Blocksanierungskonzepten der jeweiligen Planerinnen und Planer bzw. Best-Practice-Beispielen der geförderten Sanierung werden Lösungen für diese Themen vorgestellt. Darüber hinaus veranschaulichen Ablaufschemata die Bearbeitung eines Blocksanierungsgebiets Schritt für Schritt und sollen so zur Verständlichkeit der Materie beitragen. Die Blocksanierung erfordert interdisziplinäre Kooperationen. Den zahlreichen Beteiligten ist deshalb ein eigenes Kapitel gewidmet.

Das Ziel einer Blocksanierungsinitiative bleibt nach wie vor, möglichst viele Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer zum Mitmachen zu gewinnen, indem wir sie beispielsweise anhand von umgesetzten Projekten motivieren. Nur mit dem Fokus auf eine Gesamtaufwertung können bestehende Ressourcen optimal genutzt werden, damit eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht wird. Es freut uns, wenn die vorliegende Broschüre positive Impulse für zukünftige Projekte in der Blocksanierung gibt!

DI Gregor Puscher  
Geschäftsführer  
wohnfonds\_wien

Dieter Groschopf  
stellv. Geschäftsführer  
wohnfonds\_wien

DI Werner Auer  
Bereichsleiter Sanierung  
wohnfonds\_wien

## Inhalt

<b>1</b>	<b>einführung</b>	6
	ziele der broschüre	
	vorstellung wohnfonds_wien	
	blocksanierung - die idee	
<b>2</b>	<b>inhalte der blocksanierung</b>	16
	wohnhauissanierung	
	liegenschaftsübergreifende städtebauliche strukturverbesserungen	
	ökologie	
	begrünung und freiflächen	
	maßnahmen im öffentlichen raum	
	wohnen und arbeiten	
	soziale infrastruktur	
	alltagsgerechtes bauen	
<b>3</b>	<b>kompetenzen in der blocksanierung</b>	34
	akteurInnen	
	wwfsg-ma21-kommission	
<b>4</b>	<b>blocksanierungsgebiet &amp; blocksanierungsstudie</b>	42
<b>5</b>	<b>„kleine blocksanierungen“ - beispiele</b>	52
	2., Taborstraße 68, 70	
	5., Siebenbrunnengasse 72 + 5., Brandmayergasse 21	
	5., Schönbrunner Straße 111	
	11., Dopplergasse 5	
	12., Breitenfurter Straße 25	
	15., Wurmsergasse 8	
	17., Weidmannngasse 27, 29, 31	
	20., Marchfeldstraße 9	
<b>6</b>	<b>die wichtigsten schritte zum sanierten wohnhaus</b>	72
	projekttablauf	
	förderungsvorraussetzungen	
<b>7</b>	<b>resümeee &amp; ausblick</b>	80
	anhang	

#### vorstellung wohnfonds\_wien

Der im Jahre 1984 gegründete wohnfonds\_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und agiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle. Er umfasst zwei Geschäftsbereiche: den geförderten Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung, welche den Grundstein des Modells der „Sanften Stadterneuerung“ bildet.

#### blocksanierung - die idee

Blocksanierung ermöglicht die liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden mit dem Ziel, eine nachhaltige Entwicklung für den gesamten Block sicherzustellen, städtebauliche Defizite zu beseitigen und gleichzeitig eine bewohnerorientierte Infrastruktur zu schaffen. Vor der Umsetzung steht die Auswahl von genau definierten Gebieten, die nach erfolgter Bestandserhebung und Konzeptentwicklung allen an der Stadterneuerung Beteiligten vorgestellt werden, um so Sanierungsinitiativen in den meist dicht bebauten Blöcken zu starten.

#### blocksanierungsgebiet

Mit der Beauftragung von Blocksanierungsstudien initiiert der wohnfonds\_wien in Gebieten mit städtebaulichen Entwicklungspotentialen die Untersuchung von rund 100 Liegenschaften in mehreren Blöcken. Das Ziel ist, Chancen und Potentiale dieser Gebiete aufzuzeigen und mit umsetzungsorientierten Konzepten LiegenschaftseigentümerInnen zur Aufwertung der Stadtteile zu motivieren.



einführung

## ziele der broschüre

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sind Investitionen im Bereich des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung wichtig. Für eine hohe Wohnzufriedenheit spielt die Einbeziehung des Wohnumfelds eine große Rolle. Sanieren und Weiterbauen von Wohnraum erfordern deshalb eine besondere Berücksichtigung von städtebaulichen, sozialräumlichen und ökologischen Aspekten.

Wir möchten daher mit dieser Broschüre

### informieren über

- Möglichkeiten und Vorteile der Sanierung und des Neubaus sowie der Attraktivierung des Wohnumfelds im Rahmen der Blocksanierung
- bewährte Instrumente und neue Perspektiven (Best-Practice-Beispiele)
- Beratungsangebote und Förderungen (siehe Kapitel 6)

### inspirieren und motivieren zur

- Liegenschaftsaufwertung durch qualitätsvolle Wohnraumschaffung mit Sanierungs- und Neubaumaßnahmen
- Inanspruchnahme von Förderungen für leistbare und qualitätsvolle Wohnungen
- Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der eigenen und Nachbarliegenschaften durch (Teil-)Abbrüche
- Steigerung der Wohn- und Lebenszufriedenheit der BewohnerInnen durch Schaffung von Grün- und Freiflächen, Hofgestaltungen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- ökologischen, alltagsgerechten, barrierefreien, sicheren und sozial verträglichen Bauweise

### Partnerschaften entwickeln für

- liegenschaftsübergreifende Maßnahmen und Synergien
- Kooperationen bei Maßnahmen im öffentlichen Raum
- innovative Impulse, Imageverbesserung und Gesamtaufwertung im Stadtteil

## vorstellung wohnfonds\_wien

### organisationsstruktur und aufgaben

Nach einem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde 1984 der wohnfonds\_wien, ehemals der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, gegründet. Der wohnfonds\_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und agiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle. Oberstes Entscheidungsgremium ist das Kuratorium, das aus Delegierten diverser Interessenvertretungen und des Magistrats sowie der Präsidentin und den Vizepräsidenten besteht. PräsidentIn des wohnfonds\_wien ist die/der amtsführende/r StadträtIn für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen. Der wohnfonds\_wien versteht sich als zentrale Anlaufstelle für alle an Stadterneuerung und Wohnungsneubau Interessierten und informiert auch Expertengruppen aus dem In- und Ausland.

Der wohnfonds\_wien umfasst zwei Geschäftsbereiche: den Wohnungsneubau und die Wohnhausanierung. Im Bereich des geförderten Wohnungsneubaus ist der wohnfonds\_wien für die Bereitstellung und Entwicklung von Grundstücken für den sozialen Wohnbau verantwortlich; er handhabt außerdem die Qualitätsinstrumente „Grundstücksbeirat“ und „Bauträgerwettbewerbe“.

### wohnhaussanierung

Im Bereich der Stadterneuerung ist er als Sachverständiger tätig und für die Abwicklung der Förderung von Sanierungsprojekten zuständig. Die Begleitung der zur Förderung eingereichten Projekte durch den wohnfonds\_wien reicht von der Beratung im Vorfeld über die Koordination verschiedener mit der Sanierung befasster öffentlicher Stellen bis hin zur Qualitätskontrolle durch laufende Überprüfung der Einhaltung des Sanierungskonzeptes in der Umsetzungsphase.

### blocksanierung

Im Bereich der Blocksanierung initiiert der wohnfonds\_wien die Bearbeitung von ausgewählten, mehrere Blöcke umfassenden Gebieten, um diese in die Aufmerksamkeit aller an der Stadterneuerung Beteiligten zu rücken und so die Sanierungsinitiativen in den meist dicht bebauten Blöcken gezielt anzukurbeln.

Bei der Umsetzung der Blocksanierung, also der liegenschaftsübergreifenden, gemeinsamen Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung wirkt der wohnfonds\_wien als Projektkoordinator, der in Zusammenarbeit mit FachplanerInnen, den HauseigentümerInnen, BewohnerInnen, Gewerbetreibenden, ExpertInnen, Behörden und Bezirksvertretungen Konzepte entwickelt, die das gesamte Wohnumfeld berücksichtigen und neben Althausanierung, Neubau und integrativer Gewerbeförderung auch Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur zum Ziel haben.

Aus diesen ursprünglichen Aufgaben entwickelte sich ein umfassendes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm. Gestalterisch und planerisch anspruchsvolle Wohnungsneubauten

und umfassende Sanierungsprojekte, die ganze Stadtteile aufwerten, sind heute selbstverständliche und integrierte Bestandteile einer neuen, lebenswerten Urbanität. Die Abwicklung geförderter Sanierungsprojekte erfolgt in Wien unter Einbindung der betroffenen BewohnerInnen in den Erneuerungsprozess. Dieser Weg der „Sanften Stadterneuerung“ als partizipatives Modell, bei dem die Wünsche der BewohnerInnen in den Mittelpunkt gestellt werden, wurde von der UNO ebenso wie die thermisch-energetische Wohnhaussanierung als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz ausgezeichnet; ebenso die ökologische Blocksanierung als Instrument zur Attraktivierung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums als „Best-Practice-Modell“. Darüber hinaus wurde der Stadt Wien für die Politik der „Sanften Stadterneuerung“ der „Scroll of Honour 2010“ verliehen, welcher als die wichtigste Auszeichnung der Vereinten Nationen im Bereich des Wohnens gilt. Diese Auszeichnung ist eine Anerkennung besonderer Leistungen in puncto Siedlungsentwicklung zur Verbesserung der Lebensbedingungen in urbanen Zentren.

Neben der Erhaltung der Altbausubstanz und bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts werden die Verringerung des Energiebedarfs der Wohnhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren und das qualitätsvolle Weiterbauen der Bestandsstadt unter Berücksichtigung sozialräumlicher und ökologischer Aspekte die vorrangigen Ziele in der Sanierung bzw. Blocksanierung bleiben.

Seit der Gründung des wohnfonds\_wien wurden Baumaßnahmen bei etwa 7.100 Häusern mit über 320.000 Wohnungen durchgeführt (Stand Juni 2018). Das durch die Förderungsempfehlungen (Vorprüfberichte) ausgelöste Investitionsvolumen beträgt rund 8,4 Milliarden Euro, der Zuschuss des Landes Wien ca. 4,7 Milliarden Euro und die Summe der Landesdarlehen rund eine Milliarde Euro.

**gesetzliche grundlage** Basis für diese Arbeit ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz von 1989 und die Durchführungsverordnungen (Sanierung und Neubau). Diese regeln die Art und Höhe der öffentlichen Förderungen für umfassende Maßnahmen im sozialen Wohnbau. Weitere Informationen über Sanierungsarten und Förderungsmöglichkeiten sind im Kapitel 6 bzw. auf der Webseite des wohnfonds\_wien ([www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)) zu finden.



1, 2 stark gegliederte, sanierte Gründerzeitfassade

## blocksanierung - die idee

Gebäude aus der Zeit der Wende zum 20. Jahrhundert prägen das Stadtbild von Wien stärker als in jeder anderen Großstadt Europas. Die Wohnungsnot und die damit verbundene ungewöhnlich hohe Bauleistung in der „Gründerzeit“, dem späten 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, hat - in Kombination mit dem Druck, vorhandenen Baugrund möglichst wirtschaftlich zu nutzen - zu hohen Bebauungsdichten geführt. Das städtebauliche Vermächtnis dieser Epoche war eine Vielzahl an schlecht belichteten Wohnungen und unzulänglich belüfteten Innenhöfen. Dieser Problematik wurde in Wien nie durch sogenannte Flächensanierungen - das heißt Abbruch und Neubau - wie in anderen dicht besiedelten Städten begegnet. Ganz im Gegenteil: Die öffentlichen Förderungen konzentrieren sich bis heute auf die bestandsorientierte Sanierung von Althäusern. Dies entspricht der steigenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum auch im innerstädtischen Bereich.

In Wien werden, auch als ein Resultat der vielen geförderten Althausanierungen, seit geraumer Zeit qualitativ hochwertige und gleichzeitig leistbare Wohnungen in gewachsenen Stadtvierteln



3, 4 triste Hofsituationen zweier dicht verbauter Liegenschaften

5 begrünter Innenhof nach Sanierung



angeboten. Die „Sanfte Stadterneuerung“ setzt dabei auf eine mit den BewohnerInnen abgestimmte, bestandsorientierte Verbesserung der Bausubstanz. Das bedeutet um einiges mehr als zeitgemäß ausgestattete Wohnungen und perfekt sanierte Fassaden: Wenn die Hofsituation von verfallenden Hinterhofgebäuden geprägt oder von so dichter Bebauung ist, dass die Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigt ist, kommt die Blocksanierung zur Anwendung.

Die Grundlage der Blocksanierung bildet eine genauestens durchgeführte Bestandserhebung. Die Analyse der unmittelbaren Auswirkung von Zubauten und Aufstockungen, aber auch von Abbrüchen einzelner Gebäudeteile oder ganzer Gebäude erfolgt liegenschaftsübergreifend.

Nach Überprüfung des Ist-Zustands wird über die Erneuerungsmöglichkeiten entschieden. Ziel ist eine zeitgemäße städtebauliche Veränderung, ohne dass dabei die Qualität der gewachsenen Strukturen verloren geht. Mit der Sanierung steigt die Wohnqualität im einzelnen Haus und damit auch der Anspruch an das Wohnumfeld.

Die unmittelbare Umgebung geht über den eigenen Hof, die Hofbereiche der angrenzenden Liegenschaften und über den Straßenraum, über den sich die Liegenschaft erstreckt, hinaus. In Blocksanierungsgebieten sollen daher neben der Sanierung und Verbesserung der Althaussubstanz und

der Errichtung moderner Wohnbauten auch die Attraktivierung des Straßenraums, die Schaffung halböffentlicher und öffentlicher Grüns, die Sicherung der Nahversorgung, die Herstellung einer zeitgemäßen Infrastruktur für urbanes Leben und weitere Verbesserungen des Wohnumfeldes erreicht werden. Das Wesentliche dieser Aufgabe ist es, die Bedürfnisse der verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und Konzepte zu entwickeln, die möglichst allen gerecht werden. So sollen in der Blocksanierung innerstädtische Gebiete anhaltend aufgewertet werden.

Das Ziel, eine nachhaltige Entwicklung in Wien sicherzustellen, städtebauliche Defizite zu beseitigen und gleichzeitig eine bewohnerorientierte Infrastruktur zu schaffen, erfordert immer wieder neue Ideen in puncto Umsetzung und alternative Lösungsansätze für die unterschiedlichsten Gebiete der Stadt. So steht Blocksanierung für flexible Kooperationsformen verschiedener privater und öffentlicher Träger, aus deren Zusammenarbeit Sanierungskonzepte hervorgehen, die nicht nur auf vereinzelte Begrünungen abzielen, sondern auch ökologische und sozialräumliche Ziele verfolgen. Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen und der gezielte Einsatz neuer Technologien spielen eine wichtige Rolle, wenn es um die Energiebilanz des sanierten Bestands geht.

Einen zentralen Punkt in der Blocksanierung bildet die Einbeziehung der betroffenen LiegenschaftseigentümerInnen, BewohnerInnen und Gewerbetreibenden in die mögliche Entwicklung des Blocksanierungsgebiets. Um erhaltenswerte Bausubstanz nachhaltig sanieren und verbessern zu können und qualitativ weiterzubauen ist Verständnis, Akzeptanz und Transparenz vonnöten. Rundgänge in Blocksanierungsgebieten und Besichtigungen bereits abgeschlossener Sanierungsprojekte ermöglichen den EigentümerInnen Einblicke in eine mögliche Entwicklung der eigenen Liegenschaft. Auch der Erfahrungsaustausch mit EigentümerInnen bereits sanierter Wohnhäuser hilft, Akzeptanz für manchmal notwendige Abbrüche oder Teilabbrüche, die meist nicht nur der eigenen Liegenschaft, sondern auch den Nachbarliegenschaften zugutekommen, zu erlangen und damit eine bestmögliche Umsetzung zu gewährleisten. Dies erleichtert die Behebung von städtebaulichen Missständen in besonderem Maß. Dort, wo eine viel zu dichte Hofsituation nur durch Abbrüche von Gebäudeteilen verbessert werden kann, müssen unter Umständen auch bewohnte Wohnungen durch Umsiedlung freigemacht und abgebrochen werden.

Nach Möglichkeit wird bei der Durchführung einer Blocksanierung immer auch darauf geachtet, die durch Abbrüche verloren gegangenen Nutzflächen zu kompensieren, etwa durch neu geschaffene, qualitativ hochwertige Wohnungen in Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten, Baulückenverbauungen oder als gänzlicher Abbruch und Neubau. Die Umnutzung bestehender, oftmals bestandsfreier gewerblicher Flächen und somit das Schaffen hochwertiger Wohnungen in bestehenden Bauteilen trägt ebenfalls zur Kompensierung verloren gegangener Nutzflächen bei. Blocksanierung bildet, seit bald 30 Jahren, einen wesentlichen Bestandteil in den Bemühungen des wohnfonds\_wien, Defizite in der Wohnungsqualität und im Wohnumfeld zu beheben. Die Erfahrung hat gezeigt, dass durch intensive Information und Betreuung der LiegenschaftseigentümerInnen sowie die aktive Einbindung der BewohnerInnen eine deutlich höhere Sanierungstätigkeit erzielt werden kann. Die enge Zusammenarbeit der AkteurInnen der Blocksanierung, nämlich der Blocksanierungsbeauftragten und des wohnfonds\_wien, ermöglichen die Umsetzung von Konzepten, die nachhaltige Lösungen bieten. Blocksanierung steht also für Lebensqualität, für liegenschaftsübergreifende Verbesserungen, die über das einzelne Haus, das einzelne Grundstück hinausgehen; sie ist eine Weiterentwicklung der Idee der „Sanften Stadterneuerung“ im sozialen wie im wirtschaftlichen Sinn. Blocksanierung steht für nachhaltige Qualitätsverbesserung des Wohnens in der Stadt.

## ökologie - stadtklima

### Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

#### umweltbewusst planen:

- wohnungszugeordnete & gemeinschaftliche Grün- und Freiräume
- entsiegeln, horizontal & vertikal begrünen
- liegenschaftsübergreifende Höfe

#### Ressourcen schonen:

- erneuerbare Energie (Solarenergie, Photovoltaik)
- Feuchtbiotope
- Brauchwasser

### Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Mikroklima in der Stadt:** Gesundheit der BewohnerInnen
- **Reduktion** von Staub & Schadstoffen
- **Abkühlung** überhitzter Luft
- **Emissionsschutz**
- **Energieeffizienz**

## ökonomie

### Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

#### sanieren & weiterbauen:

- qualitativ & nachhaltig

#### gekoppelt planen:

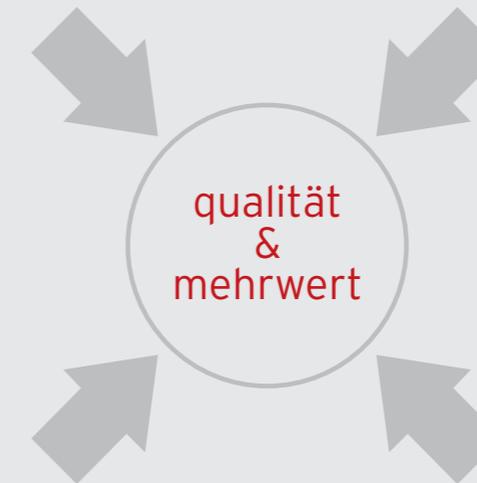
- Wohnen mit Wohnumfeld
- Frei- und Grünräume
- Infrastruktur

#### wirtschaftlich & zweckmäßig handeln:

- Investitionen & Folgekosten

### Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wertsteigerung** für die gesamte Liegenschaft
- **Vermietbarkeit** der Wohnungen
- **leistbares Wohnen** durch Förderungen



## architektur - planungsqualität

### Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

#### einbeziehen:

- Grün- und Freiflächen in Gesamtplanung

#### optimieren:

- Wohn- und Freiraumrelation
- Bebauungsdichte
- Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

#### reduzieren:

- nicht genutzte Gebäudeteile

#### berücksichtigen:

- Witterungs-, Sonnen- und Sichtschutz

### Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wohnwert:** Ästhetik und Imageverbesserung, zeitgemäße Konzepte für neue Lebensmodelle
- **Innovation:** Einsatz neuer Erkenntnisse und Technologien

## soziale nachhaltigkeit

### Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

#### alltagsgerecht planen und bauen:

- barrierefrei

#### Übergänge verbinden:

- Innen- mit Außenräumen

#### zonieren für:

- vielfältige, wechselnde Bedürfnisse
- soziale Interaktion
- Identitätsstiftung

### Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wohnzufriedenheit:** Wohlbefinden, Sicherheit
- **Identifikation:** fördert Achtsamkeit, vermeidet Nutzungskonflikte und erhöht den individuellen Wohnwert

#### grundelemente der blocksanierung

Die Wohnhaussanierung, der Wohnungsneubau, die liegenschaftsübergreifenden städtebaulichen Strukturverbesserungen und Maßnahmen im öffentlichen Raum sind die Basisbausteine der Blocksanierung. Um die Qualität eines geförderten Wohnbauprojektes zu sichern, dürfen Inhalte wie Ökologie, Grün- und Freiflächen nicht fehlen. Begleitende Maßnahmen, die zur Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten beitragen und die eine ausreichende soziale Infrastruktur, Barrierefreiheit, Sicherheit und Gender Mainstreaming sicherstellen, erhöhen die Attraktivität des Wohnens und werten die Stadtteile auf.



inhalte der blocksanierung



1, 2 Details eines modernisierten Gründerzeithauses

3 Gießereireste als Gestaltungselemente

4 saniertes gründerzeitlicher Hauseingang



### wohnhaussanierung

In der Gründerzeit erbaute Viertel von Wien haben nach wie vor teilweise städtebauliche Defizite; hier gibt es zahlreiche Wohnungen, die nicht den Standards der heutigen Zeit entsprechen.

Ein zentrales Ziel der Blocksanierung war und bleibt daher die nachhaltige Aufwertung dieser Stadtteile durch eine ausgewogene Bestandsentwicklung. Das erfolgt durch das Forcieren von Sanierungen sowie durch qualitätsvolles Weiterbauen, und zwar sowohl mithilfe geförderter Projekte als auch durch freifinanzierte Investitionen.

Das beauftragte Blocksanierungsteam steht in intensivem Kontakt mit den LiegenschaftseigentümerInnen beziehungsweise Hausverwaltungen im Gebiet, mit dem Ziel, über Voraussetzungen, rechtliche Rahmenbedingungen und technische Möglichkeiten zu informieren und Finanzierungsberatung im Rahmen der Wohnbauförderung anzubieten. Oftmals stellt sich dabei auch die Frage nach der Prioritätensetzung zwischen Bewahren und Verändern. Dabei muss die Entscheidung getroffen werden, ob städtebauliche Überlegungen der Gründerzeit unangetastet bleiben oder ob tiefgreifenden Änderungen der Gebäudestrukturen Vorrang eingeräumt werden soll - als Basis für zeitgemäßes Wohnen.

Das Land Wien bietet umfangreiche Instrumente im Rahmen der Wohnbauförderung mit unterschiedlichen Förderungsarten an. Die Sockelsanierung (SOS), eine Kombination aus Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an einem bewohnten Haus sowie in den Wohnungen - mit der Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum (etwa durch Zubau) zu schaffen -, bildet dabei nach wie vor ein wichtiges Element für die nachhaltige Verbesserung der historischen Bausubstanz und für leistbares Wohnen.

Das Spektrum der Totalsanierung (TOS) reicht von der Sanierung bestandsfreier Wohnhäuser über die Umwandlung bisheriger Fabriks- oder Bürogebäude in Wohnhäuser bis zum Abbruch von nicht widmungskonformem Gebäudebestand und Neubau (z. B. Wohnpark Ottakring, siehe Abb. 3-8, S. 19, 20, 21). Um auch die Qualität der Neubauprojekte zu sichern, werden diese in der „Kommission - TOS Abbruch und Neubau“ von ExpertInnen beurteilt. Wohnhäuser der Nachkriegszeit bzw. Häuser mit Erbauungsdatum bis in die frühen 80er Jahre sind Zielgruppe der mit dem Jahr 2000 eingeführten thermisch-energetischen Wohnhaussanierung (THEWOSAN). Weiters sind auch der Ein- oder Zubau eines Liftes, die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit hocheffizienten alternativen Systemen, der Anschluss an Fernwärme sowie Maßnahmen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen als Einzelmaßnahmen förderbar.



**5, 6** Umnutzung von Gewerbe:  
Wohnen und Arbeiten  
nach Sanierung

**7, 8** Strukturverbesserung  
durch Teilabbrüche,  
Schaffung vielfältiger  
Grün- und Freiräume



**liegenschaftsübergreifende  
städtebauliche  
strukturverbesserungen**

Blocksanierung bewegt sich in einem besonderen Spannungsfeld: Es gilt, die Vorteile der historischen Bausubstanz und die vorhandenen Qualitäten zu bewahren, aber gleichzeitig auch nachhaltig Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die BewohnerInnen des Baublocks zu setzen, was oftmals nur durch den partiellen Abbruch von Seitentrakten oder Hofgebäuden erzielt werden kann. Trotz der Präferenz für die bestandschonende „Sanfte Stadterneuerung“ können Blocksanierungskonzepte auch vorsehen, Althäuser, die für das Stadtbild nicht erhaltenswert sind, abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen, jedoch in weit geringerem Maße als in anderen vergleichbaren Städten.

Seit 2009 existiert dazu die oben erwähnte Förderschiene für Totalsanierung mit Abbruch und Neubau. Wo wirtschaftlich durch eine Sanierung trotz Förderungen keine befriedigende Lösung zu erwarten ist, kann sich neben dem gänzlichen Abbruch von Gebäuden auch die Kombination von Sanierung und Neubau auf ein und derselben Liegenschaft als zielführend herausstellen. Dort, wo eine hohe Bebauungsdichte als positiv und typisch urban empfunden wird, soll diese erhalten beziehungsweise ausgebaut werden. Entscheidungen für Bereiche, in denen hohe Dichten als zulässig einzustufen sind, müssen komplexe Vorgaben der Stadtplanung berücksichtigen und in enger Kooperation mit den Fachdienststellen der Stadt Wien getroffen werden.

Ob Abbrüche oder Teilabbrüche zur Verbesserung der städtebaulichen Situation durchzuführen sind - und in welchem Ausmaß - wird im Blocksanierungskonzept anhand einer für den gesamten Baublock entwickelten Zielvorstellung festgelegt - bzw. für Sanierungsobjekte, die nicht in einem Blocksanierungsgebiet liegen, durch die WWFSG-MA 21-Kommission (siehe Kapitel 3).

Für die einzelne Liegenschaft im Baublock bedeutet die Umsetzung des Blocksanierungskonzeptes eine Steigerung der Wohnqualität im Bestand. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse auf der eigenen Liegenschaft sowie für Nachbarliegenschaften sollen durch die Umsetzung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen verbessert werden. Die Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung sind förderbar.

Teilabbrüchen an Hintertrakten und Seitentrakten folgt im Idealfall die Herstellung begrünter Flachdächer, wodurch attraktive Ausblicke im Wohnumfeld entstehen können. Intensiv begrünte Flächen werden als wohnungszugeordnete Terrassen oder allgemein zugängliche Terrassenflächen das Sanierungsobjekt zusätzlich auf. Auch Folgekosten der Abbruchmaßnahmen wie zum Beispiel Umsiedlungskosten der betroffenen BewohnerInnen sind im Rahmen der Blocksonderförderung förderbar.



9 thermische Solaranlage am Dach



10 Photovoltaikpaneele am Aufzugsturm



11 Flachdachgestaltung mit Begrünung



12 thermische Sanierung

Je nach städtebaulicher Situation kann im Einzelfall auch eine Hofüberplattung (auch als Emissionsschutz) angedacht werden, wiederum mit dem Ziel, relativ große, zusammenhängende Grünflächen zu schaffen. Ebenfalls bedingt durch spezielle städtebauliche Gegebenheiten kann die Schaffung von öffentlichen Durchgängen überlegt werden.

**ökologie** Stadterneuerung ist ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Entwicklung einer Stadt. Die bestand-schonende Erhaltung und Verbesserung bestehender Bausubstanz in gewachsenen, historischen Wohnquartieren benötigt wesentlich weniger Ressourcen als die Stadterweiterung - nicht nur im Sinne des Aufwandes zur Errichtung von neuen Wohngebäuden, sondern auch der Nutzung bestehender Infrastruktur durch die BewohnerInnen. Bei der Errichtung von Wohnhäusern gewinnen ökologisch vorteilhafte Baumaterialien zunehmend an Bedeutung. Objekte der Gründerzeit setzen sich aus den positiv bewerteten Hauptbaustoffen Ziegel und Holz zusammen. Viele Arbeitsschritte und Veränderungen sind jedoch erforderlich, um diese Objekte den heutigen Ansprüchen des ökologischen Bauens anzupassen: Es geht nicht nur um den Einsatz ökologischer Baustoffe, sondern auch um die Verringerung des Heizwärmebedarfs nach der Sanierung. Neben thermi-

schen Verbesserungen an den Fenstern, Fassaden sowie der obersten Geschoßdecke finden auch hocheffiziente, alternative Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme im klassischen Althaus ihren Platz, wobei die Kombination mit einer thermischen Solaranlage nicht nur für einen eventuellen Dachgeschoßausbau, sondern auch für die Versorgung der Wohnungen im Bestand anzustreben ist. Besonders hervorzuheben hinsichtlich der Einsparung von Ressourcen sind Projekte mit Wärmerückgewinnung, Brauchwasserleitungen oder Photovoltaikanlagen.

Bei den Objekten der 50er bis 80er Jahre des 20. Jahrhunderts kommt vorwiegend die Förder-schiene der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung (THEWOSAN) zum Einsatz. Die Sanierung der Gebäudehülle kann den Heizwärmebedarf eines Wohnhauses bis zum Wert eines Niedrigstenergiegebäudes und darunter reduzieren und senkt somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen enorm. Bei der Ausführung der neuen, dämmenden Außenhaut ist besonders auf die Vermeidung von Kältebrücken zu achten. Infolge des reduzierten Heizwärmebedarfs wäre entweder eine Adaptierung und Neuregulierung der bestehenden Heizungsanlage zu empfehlen oder aber der Umstieg auf Fernwärme (soweit vorhanden) oder auf Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe.



13, 14 Freiräume für Groß und Klein



16 Begrünung eines Flach- und eines Schrägdaches

15 straßenseitige Balkone bzw. Loggien

**begrünung und freiflächen** Begrünungsmaßnahmen - in Höfen wie auch auf Flachdächern und Terrassen - tragen wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei und werden zunehmend als wichtiges Kriterium der Wohnzufriedenheit gewertet. Entsiegelte, strukturierte und gestaltete Innenhöfe schaffen im dicht verbauten Stadtgebiet nicht nur dringend benötigte Freiflächen, Rückzugsräume und Spielflächen; sie entlasten durch die ermöglichte Regenwasserversickerung auch die Abwasserkanäle. Ziel der Blocksanierung ist stets, größere, zusammenhängende Freiflächen durch die Verbindung von mehreren Höfen zu schaffen, um eine bessere Nutzung der Innenbereiche von Häuserblöcken zu erreichen. Forciert wird dabei der Abbruch von Hofmauern, die Schaffung von sightdurchlässigen Zäunen oder auch die bauliche Verbindung von mehreren, bis dahin eingeschränkt oder überhaupt nicht nutzbaren Hofflächen, zum Beispiel durch das Überbrücken von Niveauunterschieden. Je nach Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Flächen sollen neben den allgemein zugänglichen Grünflächen auch wohnungszugeordnete Freiflächen geschaffen werden. Aufgrund der Eigentümerstruktur gelingt eine Hofzusammenlegung im großen Stil nur in Einzelfällen; die Begrünung jeglicher Freiflächen jedoch - auch die von Flachdächern vorhandener Hofgebäude - führt immer zu einer Verbesserung der Wohnsituation, denn verglichen mit Kies und Blech bieten Grünflächen sämtlichen BewohnerInnen der angrenzenden Liegenschaften einen attraktiveren Ausblick.

Durch Teilabbrüche im Zuge der Umsetzung von Blocksanierungskonzepten entstehen neue Freiflächen, zumeist auf dem Niveau des 1., 2. oder auch 3. Obergeschoßes. Diese Flächen bieten sich quasi an, begrünt zu werden. Im Idealfall werden sie als intensiv begrüntes Flachdach ausgeführt, so dass sie von den BewohnerInnen des Hauses auch genutzt werden können. Je nach Lage können diese Flächen einzelnen Wohnungen als Terrassen zugeordnet oder allen BewohnerInnen zugänglich gemacht werden. Bei größeren Gründächern, wie sie auch bei einer Hofüberplattung entstehen, sollte auf Bereiche mit einer relativ hohen Vegetationsschicht nicht vergessen werden, damit auch die Pflanzung von Sträuchern und kleineren Bäumen möglich wird. Kleinere Freiräume wie Balkone oder Loggien oder den Dachgeschoßwohnungen zugeordnete Terrassen können im Zuge einer Sanierung geschaffen werden. Diese lassen sich mit Pflanztrögen, die in die Brüstung integriert sein können, durchwegs grün gestalten. Feuermauern im Hof sind meistens kein attraktiver Anblick. Mit selbstkletternden Pflanzen oder auch solchen, die ein Rankgerüst benötigen, können kahle Mauern begrünt werden. Mittels Pflanztrögen, die über dem Gesims des Erdgeschoßes platziert werden können, lassen sich auch Straßenfassaden attraktiv begrünen. Vertikale Gärten sind zurzeit im Kommen - grüne Wände sollten daher gerade in der Sanierung von Gründerzeitvierteln, die oft einen Mangel an Grün- und Freiflächen aufweisen, ein Thema sein.

17 Konzept für mehr Sicherheit im öffentlichen Raum



© Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH



18, 19 Eingangssituation einer Schule und Konzept für die Schaffung von Freibereichen durch Verbreiterung der Gehsteige



© Arch. DI Franz Denk

Seit 2014 sind Balkone gemäß der Bauordnung für Wien auch an straßenseitigen Fassaden leichter umsetzbar. Die ursprüngliche Beschränkung, Balkone auf maximal einem Drittel der Fassadenbreite zu errichten, wurde dahingehend geändert, dass Balkone nun auf der Hälfte der Fassadenbreite errichtet werden dürfen. Feuermaueröffnungen auch in Form von Balkonen bedürfen einer entsprechenden Bewilligung und Zustimmung des/der NachbarIn. In jedem Fall ist eine Beurteilung des Stadtbildes Teil des Baubewilligungsverfahrens. Dabei spielt die gestalterische Einfügung des Balkons in das Straßenraumprofil eine wichtige Rolle.

Feuermaueröffnungen für neue Fenster zu einer Epk-gewidmeten Fläche (Parkanlage) bedürfen keiner Zustimmung der NachbarInnen, wenn es sich um öffentliche Erholungsflächen handelt. Ein baubehördliches Bewilligungsverfahren ist jedoch erforderlich.

maßnahmen im öffentlichen raum

Einige Teile des gründerzeitlichen Wien sind nach wie vor durch Defizite in der quantitativen Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen geprägt. Die wenigen Parks und Spielflächen können den Bedarf der BewohnerInnen nicht ausreichend befriedigen. Blocksanierung thematisiert deshalb die Schaffung neuer beziehungsweise die Vergrößerung bestehender öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Die Rückeroberung des innerstädtischen Freiraums für andere Nutzungen als den motorisierten Individualverkehr ist ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Dazu gibt es innovative Ideen und Lösungsansätze. So wurde 1998 das strategische Projekt „einfach – mehrfach“ durch die MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung ins Leben gerufen. Auch hier ging es vor allem um die Gewinnung von „Spielraum“ für Kinder und Jugendliche, sowohl durch Mehrfachnutzung auf überwiegend städtischen Arealen als auch durch Zwischennutzung (temporäre Spielangebote, durchaus auch auf privatem Grundbesitz).

Verkehrsprobleme werden oftmals als entscheidender Hemmschuh für die Entwicklung eines Bezirksteiles empfunden. Speziell Lärm- und andere Emissionsbelästigungen durch starkes Verkehrsaufkommen in vielbefahrenen Straßen oder zu starker Durchzugsverkehr auf Nebenstraßen entlang überbelasteter Haupttrouten beeinträchtigen die Wohnqualität. Hier sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie das Anlegen von Spielstraßen, kombiniert mit dem Einbau von Fahrbahnschwellen oder dem Umbau durch Fahrbahnverschnenkungen gefragt bzw. die Erarbeitung eines völlig neuen Verkehrskonzeptes für den über das Blocksanierungsgebiet hinausgehenden Bezirksteil notwendig.

Strukturbedingt werden fußläufige Wege zur nächsten Einkaufsmöglichkeit oder zu den Haltestellen von Bussen und Straßenbahnen durch große Häuserblöcke und Wohnhausanlagen behindert. Die Möglichkeit der Schaffung eines öffentlichen Durchgangs ist anhand der Situierung der Liegenschaften und der Grundstücksgrenzen im Einzelfall zu überprüfen. Der Erfolg der Umsetzung wird einerseits von der Struktur der EigentümerInnen, andererseits von der Attraktivität des Durchgangs für die BewohnerInnen der umgebenden Liegenschaften, aber auch der mittelbaren Umgebung abhängen. Schließlich muss eine ungestörte Nutzung der bisher privaten Höfe gewährleistet sein, was Fingerspitzengefühl bei der Planung und eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer Gestaltung erfordert.

#### wohnen und arbeiten

Im Interesse einer integrativen Stadterneuerung muss die Situation des Gewerbes im dicht verbauten Gebiet mit dem Ziel der Erhaltung einer wohnverträglichen, kleinräumigen Nutzungsmischung und einer gesicherten Nahversorgung Thema der Blocksanierung sein. Die Qualität einer Stadt zeichnet sich durch kleinräumige, gewachsene Strukturen aus, in der unterschiedlichste Nutzungen auf engstem Raum ihren Platz finden. In weiten Teilen Wiens ist diese heterogene Struktur noch im Stadtbild abzulesen - geprägt von einem kleinräumigen Wechsel der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen und Erholung. Speziell die Durchmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung - Produktion, Gewerbe, Handel, Nahversorgung - ist im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ dort, wo sich Emissionen im akzeptablen Bereich bewegen, zu erhalten beziehungsweise sanft zu erneuern oder auch auszubauen. Somit ist es wichtig, Betriebe aktiv in das Sanierungsgeschehen miteinzubeziehen. Zahlreiche Hofüberbauungen mit Begrünung im Rahmen der „Kleinen Blocksanierung“ sowie die Mitförderung von kleineren Gewerbeflächen ermöglichen die Erhaltung einer mit der Wohnnutzung verträglichen Nutzungsmischung. Daher wird im Rahmen der Blocksanierung auch in Zukunft - um Betriebsstandorte langfristig sichern zu können - Wert darauf gelegt, bei geförderten Projekten zeitgemäße Standards beim Schutz vor Lärm und anderen Emissionen zu erreichen. Darüber hinaus gibt es Kooperationen mit Initiativen, die sich zum Ziel gesetzt haben, gewachsene Geschäftsstraßen zu erhalten und auszubauen und sich damit aktiv für eine Aufrechterhaltung der Nahversorgung einzusetzen.

Sollte die Auflassung einer Betriebsanlage doch sinnvoller sein, unterstützt das Land Wien mit den Förderschienen Totalsanierung oder Totalsanierung - Abbruch und Neubau auch Sanierungsprojekte, die neue Wohnformen in ehemaligen Betriebsgebäuden oder in ehemals gewerblich genutzten Baublöcken entwickeln.

Ein Beispiel dafür stellt der direkt an der U3-Endstelle gelegene „Wohnpark Ottakring“ dar. Die ursprüngliche Bebauung der sechs zusammenhängenden Liegenschaften bestand größtenteils aus Produktions- und Lagerhallen einer Leichtmetallgießerei sowie aus spätgründerzeitlichen Wohnhäusern mit Jugendstilelementen (siehe Abb. 3-8, S. 19, 20, 21).



Im Zuge der Blocksanierungsstudie Roseggergasse erfolgte eine intensive Überprüfung des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes. Der städtebauliche Missstand für die bestehende Bebauung mit Ausnahme der beiden Gründerzeithäuser konnte durch den Abbruch der ehemaligen Industriehallen und den Neubau mit geförderten Wohnhäusern behoben werden. Bis auf historisch wertvolle Fassadenteile erfolgte ein Abbruch der Hallen und eine Errichtung von Neubauten. Die gründerzeitlichen Wohnhäuser wurden umfassend saniert.

In der Erdgeschoßzone der Neubauten siedelten sich Geschäftslokale, Arztpraxen und soziale Infrastruktur an. Gemeinschaftseinrichtungen wie Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze wurden im Nahbereich des U-Bahn-Ausganges errichtet.

Durch die Erweiterung der Erdgeschoßzonen konnten bis zu ca. 80 % der Liegenschaften bebaut und überdacht werden. Mehr als die Hälfte des Flachdaches erhielt eine intensive Begrünung. Auf den Dächern im Hof wurden dabei großzügige, von allen Objekten barrierefrei zugängliche Frei- und Grünräume sowie ein Kinderspielplatz geschaffen. Eine gemeinsame Wohnsammelgarage samt Ladestation für Elektroautos befindet sich im Untergeschoß.



22, 23 Räumlichkeiten für eine Behindertenwohngemeinschaft im Erdgeschoß der gründerzeitlichen Bebauung sowie im neu errichteten Hoftrakt

24 Vorschläge zur Aufwertung im öffentlichen Raum

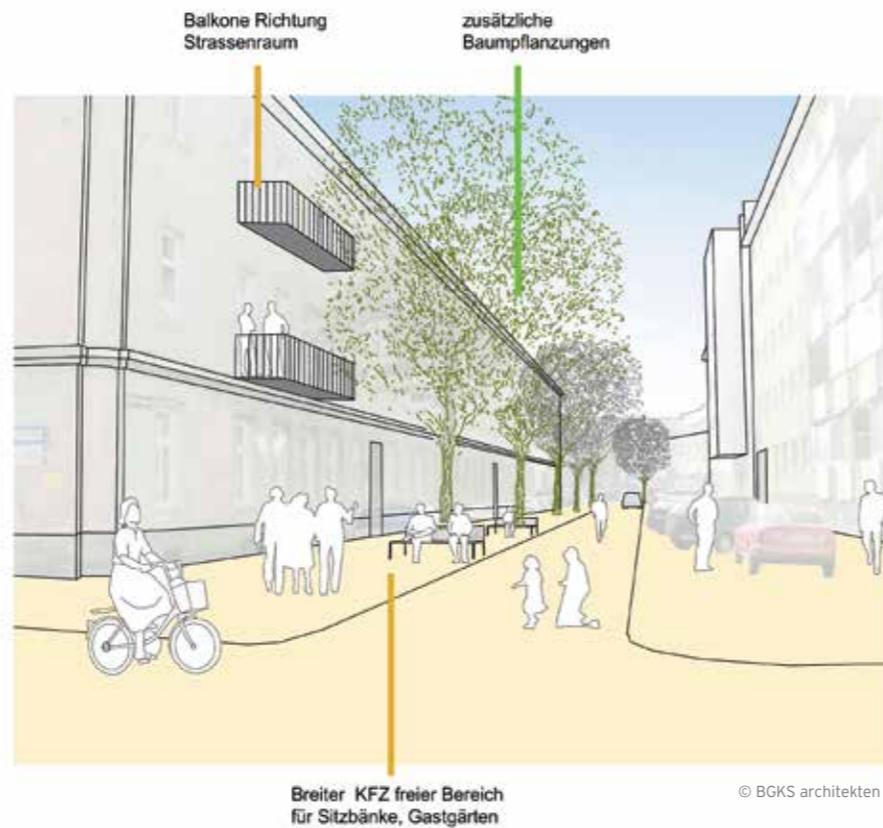
© Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH



**soziale infrastruktur** Blocksanierung ist Teil der Strategie, keine Ghettos entstehen zu lassen und unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken - wie etwa der „gentrification“, also der Luxussanierung von innerstädtischen, sanierungsbedürftigen Quartieren bei gleichzeitiger Verdrängung von alleingessenen Bevölkerungsschichten. Die Instrumentarien der Blocksanierung und ihre erklärten Ziele wirken dieser Entwicklung entgegen. Der Ausbau vorhandener bzw. die Neuschaffung von wohnungsnahen Sozialeinrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Wohngemeinschaften für Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder Beratungsstellen für sozial benachteiligte Gruppen) in geförderten Wohnbauprojekten kommen direkt den BewohnerInnen des Grätzls zugute. Viele Menschen mit besonderen Bedürfnissen brauchen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags, die durch die Stadt Wien in den unterschiedlichsten Formen angeboten wird. Blocksanierung kann hier mit dem Ziel, die soziale Infrastruktur zu verbessern, koordinierend wirken und helfen, Integration zu unterstützen und die soziale Durchmischung zu fördern. Dort, wo das Netz aus sozialen Einrichtungen Lücken aufweist, werden in der Blocksanierung Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt, etwa durch die Erwägung neuer Standorte für Kinderbetreuungseinrichtungen oder durch die Entwicklung von zeitgemäßen Mehrgenerationen-Wohnmodellen.

**alltagsgerechtes bauen** Die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums ist Voraussetzung für einen Stadtraum, der für alle Menschen zugänglich ist - auch für Personen mit körperlichen Einschränkungen. Bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in Kooperation mit der öffentlichen Hand kommt der barrierefreien Ausführung von Maßnahmen oberste Priorität zu. Wien ist nicht eben, und daher trifft man im Stadtraum auf zahlreiche Stiegenanlagen. Dort, wo historische Stiegen saniert werden bzw. das Platzangebot gering ist, erleichtern Kinderwagenrampen die Überwindung dieser Barriere; besser jedoch sind rollstuhlgerechte Rampen, die - wenn genügend Platz vorhanden - auch geplant und gebaut werden. Was Vorhaben im einzelnen Sanierungsobjekt anbelangt, ist wohl der Ein- oder Zubau eines Liftes und dessen barrierefreie Erreichbarkeit eine extrem wichtige Maßnahme für die Mobilität seiner BewohnerInnen. Nur so können bewegungsbeeinträchtigte Menschen ihre Wohnung sicher verlassen und wieder erreichen, und dazwischen - so das definierte Ziel - ermöglicht eine Minimierung der Barrieren allen Menschen eine gleichberechtigte und selbständige Teilnahme am urbanen Leben.

25 Konzept für die Neugestaltung einer Begegnungszone in 1210 Wien



26 Odeonpark in 1020 Wien



27 Minimierung von Barrieren im Rahmen einer Totalsanierung

Die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums in der Wohnumgebung ist nicht nur von seiner physischen Beschaffenheit abhängig, sondern auch vom Gefühl der Sicherheit, die der jeweilige Ort vermitteln kann. Übersichtlich gestaltete, gut einsehbare Räume mit sozialer Kontrolle werden als sicher empfunden und von Mädchen oder älteren Frauen eher auch allein aufgesucht als Plätze, die keinerlei Sichtbeziehungen zu belebten Räumen aufweisen. Maßgebend für das Sicherheitsgefühl dieser NutzerInnengruppen ist die ausreichende Beleuchtung der weniger einsehbaren Bereiche des öffentlichen Raums.

Das unterschiedliche Sicherheitsempfinden von verschiedenen NutzerInnengruppen leitet über zur Idee von Gender Mainstreaming - dem Ansinnen, den öffentlichen Raum für Menschen mit unterschiedlichen, von Alter und Geschlecht abhängigen Ansprüchen gleichberechtigt nutzbar zu machen. Dieser Gedanke zielt vor allem auf die Belange der Landschafts- und Freiraumplanung ab. Durch die räumliche und gestalterische Konzeption von Freiräumen kann indirekt Einfluss auf das Verhalten der verschiedenen Gruppen von NutzerInnen genommen werden. Die größte Aufmerksamkeit kommt dabei den Handlungs- und Kommunikationschancen von Kindern und Jugendlichen zu, da diese für eine gesunde körperliche und geistige Entwicklung Freiräume für Bewegung und

für Begegnungen mit Gleichaltrigen am meisten brauchen. Hinsichtlich des NutzerInnenverhaltens muss jedoch zwischen Mädchen und Burschen differenziert werden. Aneignungs- und aktivitätsfördernde Raumstrukturen sollen Mädchen unterstützen und sie zur Bewegung motivieren. Die räumliche Um- bzw. Neugestaltung allein reicht aber oft nicht aus: Besonders wichtig ist einerseits die Planungsbeteiligung der betroffenen Jugendlichen und andererseits die Parkbetreuung, die innerhalb des Prozesses, bei dem soziale Spielregeln zugunsten defensiver NutzerInnengruppen geändert werden, eine tragende Rolle spielt. Im ehemaligen Blocksanierungsgebiet Odeongasse in 1020 Wien fand im Jahr 2000 ein Mädchenbeteiligungsprozess zur Parkgestaltung Odeongasse statt, bei dem 45 Schülerinnen im Alter von 13 bis 17 Jahren unter Anleitung von PlanerInnen ihren Wunschpark entwarfen. Hauptelemente der umgesetzten Gestaltung waren eine offen zugängliche Ballspielfläche mit Sichtbeziehung zu den benachbarten Kinderspielbereichen sowie ein Kleinkinderspielplatz, der mit einem Beachvolleyballfeld und einer erhöhten Plattform als Aufenthaltszone für jugendliche Mädchen kombiniert wurde. In Zukunft wird sich das Thema Gender Mainstreaming im öffentlichen Raum um die generationenübergreifende und seniorInnengerechte Gestaltung erweitern.

#### akteurInnen der blocksanierung

Mit Blocksanierung sind nicht nur die MitarbeiterInnen des wohnfonds\_wien und die für die einzelnen Gebiete beauftragten Teams, sondern auch der Magistrat der Stadt Wien, die Bezirksvertretungen und im Besonderen die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung befasst.

#### wwfsg-ma 21-kommission

Im Falle einer geförderten Sanierung überprüft die aus dem wohnfonds\_wien und VertreterInnen der öffentlichen Hand bestehende Kommission, ob der Bestand des Gebäudes mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist, und wenn nicht oder nur teilweise, ob dennoch eine Förderung empfohlen werden kann. Im entsprechenden Fall kann die Förderung von Auflagen wie Abbrüchen oder Teilabbrüchen abhängig gemacht werden, die die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der eigenen bzw. der Nachbarliegenschaften verbessern.



kompetenzen in der blocksanierung

## akteurInnen

**wohnfonds\_wien** Der wohnfonds\_wien beauftragt und koordiniert alle Blocksanierungsaktivitäten und betreut die einzelnen Projekte während der gesamten Verfahrensdauer. Ihre Unterstützung gilt auch allen Beteiligten, denn es wird versucht, möglichst alle LiegenschaftseigentümerInnen und -verwaltungen sowie Gewerbetreibende von Anfang an in den Entwicklungsprozess einzubinden.

**magistrat der stadt wien** Alle Förderungsansuchen werden vom wohnfonds\_wien geprüft und gegebenenfalls dem Land Wien zur Förderung empfohlen. Vor Ort stehen Blocksanierungsbeauftragte mit ihrem Fachwissen als Ansprechpersonen zur Verfügung; sie sind neben der Planungsarbeit auch für eine koordinierte Umsetzung der einzelnen Maßnahmen verantwortlich. Im Rahmen der WWFSG-MA 21-Kommission stellt der Magistrat der Stadt Wien mit seinen Fachabteilungen die Schnittstelle zum administrativen System dar und hilft bei Genehmigungsverfahren und der Umsetzung von speziellen Anforderungen. Eine Sonderstellung nimmt die Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik ein. Diese bestätigt bei jedem einzelnen Ansuchen um Blocksonderförderung die Übereinstimmung des Projekts mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wien.

**bezirk** Die Bezirke und ihre VertreterInnen erfüllen ebenfalls eine wichtige Funktion und haben darüber hinaus auch im Rahmen der Dezentralisierung in ihrem unmittelbaren Zuständigkeitsbereich Möglichkeiten, im öffentlichen Raum Impulse zu setzen.

**gebietsbetreuung** Besonders hervorzuheben ist die Zusammenarbeit mit den Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (im Auftrag der MA 25) als professionelle Service-Einrichtungen der Stadt Wien, die als permanente Anlaufstellen für Fragen, Anregungen, Wünsche und Beschwerden zur Verfügung stehen. Mit der Kooperation zwischen dem wohnfonds\_wien und den Gebietsbetreuungen wird das lokale Know-how der Gebietsbetreuungen für den wohnfonds\_wien und seinen Blocksanierungsbeauftragten zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug fließen die Erkenntnisse der Blocksanierungsstudien vom wohnfonds\_wien an das Gebiet zurück. Es entstehen dadurch Synergien für alle Beteiligten: Neben den baulichen Sanierungs- und den Neubauprojekten wird auch der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Förderung der lokalen Wirtschaft und Kultur ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Kooperation mit der Gebietsbetreuung ermöglicht die Aktivierung von EigentümerInnen bzw. die Beratung von MieterInnen im Sinne der „Sanften Stadterneuerung“ und garantiert auch in Zukunft die Schaffung von sozial durchmischten, vielseitig genutzten und ökologisch nachhaltigen Stadtteilen.



**1, 2** Besichtigung von geförderten Projekten



**3** Pressekonferenz für neue Blocksanierungsgebiete im 15. Bezirk

(von li. nach re.: Arch. Franz Denk, BM Michael Ludwig, Arch.<sup>in</sup> Christiane Klerings, ehem. GF<sup>in</sup> Michaela Trojan, BV Gerhard Zatlökal)

Folgende Ziele stehen im Fokus der Zusammenarbeit:

- Blocksanierung optimal in die aktuellen Entwicklungsprojekte im Gebiet zu integrieren und damit den möglichen Mehrwert der Blocksanierung und den Mehrwert der Gebietsstrukturen für die gesamte Gebietsentwicklung frühzeitig einzusetzen,
- Synergien zwischen den Projekten bzw. Aktivitäten verschiedener im Gebiet aktiver Institutionen zu schaffen,
- Gemeinwesenarbeit zu leisten und als Vernetzungsplattform zu agieren.

## wwfsg-ma 21-kommission

Die städtebauliche Entwicklung Wiens wird im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt, der nicht nur die Sicherung von Flächen für verschiedene Nutzungen gewährleistet, sondern auch innerhalb der Baublöcke bebaubare und nicht bebaubare Flächen vorgibt und somit auf eine ausgewogene Bebauungsdichte abzielt.

Die Förderung ist in diesem Zusammenhang das stärkste Regulativ, um in festgefahrenen Bebauungsstrukturen eine gewisse städtebauliche Strukturverbesserung zu erreichen, das heißt, es wird durch die Gewährung von Förderungsmitteln möglich, den Bestand an die aktuellen Bebauungsbestimmungen anzunähern. Deshalb wird im Falle einer geförderten Sanierung geprüft, ob der Bestand des Objekts mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist oder dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt.

Die Prüfung erfolgt durch eine schriftliche Anfrage des wohnfonds\_wien bei der fachlich zuständigen Magistratsabteilung MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung. Stellt sich heraus, dass ein Gebäude den städtebaulichen Entwicklungszielen nicht oder nur eingeschränkt entspricht, wird das Ansuchen der WWFSG-MA 21-Kommission zur Beurteilung vorgelegt.

**mitglieder** An den etwa zehnmal jährlich tagenden Sitzungen nehmen neben der Geschäftsführung des wohnfonds\_wien VertreterInnen der MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung und der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der MA 37 - Baupolizei teil, gegebenenfalls auch externe ExpertInnen wie Blocksanierungsbeauftragte. Wenn der Bestand eines Gebäudes den Flächenwidmungsbestimmungen widerspricht, weil die Widmungskategorie keine Wohnnutzung zulässt - wie etwa im Grünland, im Bauland „Industriegebiet“ oder im Betriebsbaugebiet -, ist die Förderung von Sanierungsmaßnahmen zu verwehren, es sei denn, die Stadt Wien überlegt eine gänzliche Überarbeitung der Flächenwidmung.

Bei Bausperre kann die WWFSG-MA 21-Kommission keine Entscheidung treffen - es ist die Beschlussfassung durch den Gemeinderat abzuwarten.



Bei folgenden Objekten kann die Bestimmung gem. § 36 Zif. 1 lit. b WWFSG als erfüllt angesehen werden:

- wenn die Baulinie oder Baufluchtlinie nur geringfügig überschritten wird (durch ein Stiegenhaus, eine WC-Gruppe, einen hofseitigen Vorsprung, Nebengebäude wie eine Waschküche etc.),
- bei Denkmalschutz,
- wenn ein Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Gründruck, Rotdruck, eventuell ergänzende Stellungnahmen) vorliegt, der den Bestand berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt jedenfalls durch die WWFSG-MA 21-Kommission.

**auflagen** Wenn Gebäude oder einzelne Gebäudeteile nicht oder nur teilweise den Bebauungsbestimmungen entsprechen, wird von der WWFSG-MA 21-Kommission eine Entscheidung getroffen, ob eine Förderung dennoch empfohlen werden kann und/oder ob die Gewährung einer Förderung von Auflagen abhängig gemacht wird.

Diese Auflagen können Abbrüche oder Teilabbrüche beinhalten, die meistens Seiten- oder Hintertrakte des Gebäudes bzw. Hofgebäude betreffen. Eine anschließende Begrünung der neu entstandenen, horizontalen Gebäudeabschlüsse, aber auch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen von Höfen sind oft verpflichtend. Für die Beurteilung ist entscheidend, inwieweit die Nachbarliegenschaften bezüglich Belichtung und Belüftung beeinträchtigt sind - jeweils unter Berücksichtigung der städtebaulichen Dichte des Gesamtblocks und unter Abwägung der Entwicklungswahrscheinlichkeit, was die Nutzung und Kubatur der Gebäude auf den unmittelbar angrenzenden Liegenschaften betrifft.

Die im Neubaufall erzielbare Nutzfläche wird für die Beurteilung durch die WWFSG-MA 21-Kommission ebenso herangezogen wie ein Vergleich zwischen verlorener und gewonnener Nutzfläche - etwa durch die Gegenüberstellung von Abbruchflächen in Hoftrakten und den durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau gewonnenen Nutzflächen. Bei einer lediglich geringfügigen Überschreitung der Baulinie oder der Baufluchtlinie erteilt die WWFSG-MA 21-Kommission im Regelfall keine Auflagen; ebenso wenig bei denkmalgeschützten Objekten. Ebenfalls keine Auflagen gibt es bei der Nachrüstung von Aufzügen oder bei der Neuerrichtung von Liften, die jene Trakte oder Bauteile erschließen, die der Widmung entsprechen. Ähnlich können bei THEWOSAN-Projekten nur Gebäudeteile gefördert saniert werden, die den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entsprechen.

Wien hat sich zum Weg der „Sanften Stadterneuerung“ bekannt; umso wichtiger ist die Sanierung und gleichzeitige Anpassung von Gebäuden an moderne Wohnbedürfnisse in Form von umsetzbaren Entscheidungen der Kommission. Somit wird bei der Erteilung von Auflagen ein Gleichgewicht zwischen der Höhe der Förderung und der Zumutbarkeit der Auflagen gesucht. Neben

Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ist besonderes Augenmerk auf die Akzeptanz bei den FörderungswerberInnen sowie auf die Situation der BewohnerInnen zu legen, die durch die erforderlichen Maßnahmen von einer Ab-/Umsiedlung betroffen wären.

Während es sich bei den geforderten Auflagen in der Regel um eine Annäherung an den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan handeln kann, wird bei den Entscheidungen zur Totalsanierung mit Bestandserhaltung die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen vorausgesetzt.

**abbruch und neubau** Bei Totalsanierungen mit Abbruch und Neubau gilt es festzustellen, ob durch den Abbruch und Neubau des Objekts ein bestehender städtebaulicher Missstand behoben und dadurch eine städtebauliche Strukturverbesserung erzielt werden kann. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

- bei einer geschlossen zu verbauenden Straßenfront keine Bebauung vorhanden ist und mit einer Neubebauung eine Schließung möglich wird,
- die vorhandene Bebauung den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes diametral entgegensteht (z. B. wenn sich auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ein Gebäude befindet und dafür eine bebaubare Fläche un bebaut ist),
- durch den Baubestand die Bau- und/oder Baufluchtlinie erheblich überschritten wird,
- der Bestand die festgesetzte Mindestgebäudehöhe laut Bauordnung erheblich unterschreitet.

**„kleine blocksanierung“** Für strukturverbessernde Maßnahmen auf einer einzelnen Liegenschaft außerhalb von Blocksanierungsgebieten bietet sich die Möglichkeit der „Kleinen Blocksanierung“ an, nämlich dann, wenn im Zuge einer geförderten Wohnhaussanierung Maßnahmen gesetzt werden, die den umliegenden Liegenschaften im Baublock zugutekommen. Das sind in der Regel Teilabbrüche von Seitentrakten oder Hofgebäuden, welche die Belichtungs- und Belüftungssituation von einem oder mehreren Nachbargebäuden verbessern. Dafür können Mittel aus der Blocksonderförderung - einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge - auch außerhalb von Blocksanierungsgebieten gewährt werden. Die Initiative zur „Kleinen Blocksanierung“ geht entweder von LiegenschaftseigentümerInnen selber oder von der Entscheidung der WWFSG-MA 21-Kommission aus, wenn sich herausstellen sollte, dass der Gebäudebestand nicht zur Gänze mit der Widmung vereinbar ist. In diesem Fall sucht der wohnfonds\_wien den Kontakt zu den LiegenschaftseigentümerInnen und hilft bei der Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes, welches eine Annäherung an die Ziele der Stadtplanung beinhaltet.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen liegenschaftsübergreifend wirksam sind, empfiehlt der wohnfonds\_wien die Förderung von Teilabbrüchen und auch der Abbruchfolgekosten wie etwa notwendiger Umsiedlungskosten.

#### das blocksanierungskonzept

Blocksanierungskonzepte bieten umfassende Lösungsansätze nicht nur für einzelne Objekte mit liegenschaftsübergreifenden städtebaulichen Strukturverbesserungen, sondern auch für Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Die Bearbeitung der ausgewählten Blocksanierungsgebiete erfolgt in zwei Phasen: Die erste Stufe - „Chancen und Potentiale“ - hat vorwiegend die Erhebung und Analyse des Gebiets zur Aufgabe; während der zweiten Stufe - „Konzept und Durchführung“ - werden Vorschläge auf Liegenschafts-, Baublock- und Gebietsebene erarbeitet.

Die „Blockentwicklung“ umfasst ein kleineres Gebiet, das zumeist anlässlich eines Initiativprojekts oder einer städtebaulichen Notwendigkeit in einem verkürzten Verfahren abgewickelt wird.



blocksanierungsgebiet & blocksanierungsstudie



## Ablaufschema /von Gebietsauswahl bis Auftragsvergabe

	Gebiets(vor)auswahl im Sinne der Zielsetzungen der Stadt Wien
	Dienststellengespräch(e) - Auswahl des Gebiets
[wohnfonds_wien]	Kuratoriumsvorlage und Bestätigung
	Datenaustausch mit den Dienststellen
	Auftrag nach Rahmenvereinbarung „Durchführung von Blocksanierungsstudien“

## Ablaufschema /Stufe 1

	Auftrag - Stufe 1 - Chancen & Potentiale
[wohnfonds_wien] ↓	Vorstellung & Information im Bezirk
	Start-up-Veranstaltung im Bezirk & Fragebogenaktion
	Koordinationsgespräche mit allen Beteiligten
[BS-Team] ↓	Bestandserhebung & Analyse
	Abstimmungsgespräche mit wohnfonds_wien
	Erstellung des Konzeptes Chancen & Potentiale
	Präsentation des Konzeptes „Chancen und Potentiale“
	Informationsveranstaltung im Bezirk
	Datenübergabe an den wohnfonds_wien mit Plakat

## Ablaufschema /Stufe 2

[wohnfonds_wien] ↓	Auftrag Stufe 2 - Konzept & Umsetzung (Option gem. Rahmenvereinbarung)
[BS-Team] ↓	Erstellen des Blocksanierungskonzeptes
	Präsentation intern (im wohnfonds_wien)
	WWFSG-MA 21-Kommission - Verfahren mit Beschluss & 3 Jahre Gültigkeit
	Präsentation im Bezirk
	Präsentation für LiegenschaftseigentümerInnen
[wohnfonds_wien] ↓	Blocksanierungsrundgänge (optional)
	Festlegung und schriftliche Auftragserteilung der Schlüsselliegenschaften
	Infoveranstaltungen mit Gebietsbetreuung oder Bezirksvorstehung
[BS-Team] ↓	Abschlusspräsentation nach 3 Jahren
[wohnfonds_wien] ↓	Nachbetreuung → Option: z. B. durch Gebietsbetreuung oder wohnfonds_wien

**ablauf/procedere** Auf Vorschlag des wohnfonds\_wien wird in der Regel ein rund zehn Häuserblöcke umfassender Bezirksteil von Fachleuten aus Magistrat, Bezirk und Gebietsbetreuung in Kooperation ausgewählt und ein interdisziplinär zusammengestelltes Team von ExpertInnen mit der Ausarbeitung eines Blocksanierungskonzeptes beauftragt. Bei der Gebietsauswahl sind neben baulichen Kriterien wie Gebäudezustand und -alter auch städtebauliche Komponenten wie zum Beispiel die Lage des Gebiets, die Bebauungsdichte, Flächenreserven, verschiedene Nutzungen, Grün- und Freiraumversorgung bzw. die Infrastruktur maßgeblich.

siehe Ablaufschema / von Gebietsauswahl bis Auftragsvergabe

**chancen und potentiale** Die erste Stufe bei einer Blocksanierungsuntersuchung - „Chancen und Potentiale“ - beschäftigt sich primär mit der Erhebung und Analyse des Gebiets inklusive aller einzelnen Baublöcke und Liegenschaften. In einer „Start-up-Veranstaltung“, einem Informationsabend, werden alle betroffenen LiegenschaftseigentümerInnen und Hausverwaltungen des Gebiets eingeladen und das Projekt Blocksanierung sowie grundsätzliche Förderungsmöglichkeiten der Stadt Wien bzw. Überlegungen und Planungen der Bezirksvertretung zur Zukunft des jeweiligen Viertels vorgestellt. Bei Interesse organisiert der wohnfonds\_wien darüber hinaus Rundgänge im Bezirk sowie Gespräche mit EigentümerInnen und Hausverwaltungen von sanierten Liegenschaften. Im Rahmen des Auftrags zur ersten Stufe „Chancen und Potentiale“ findet neben einer Erhebung des Gebäudezustands auch eine Analyse von Grünflächen, Nahversorgung inklusive etwaiger leerstehender Geschäftsflächen und der Verkehrssituation statt. Weiters wird eine Vorauswahl von Betrieben getroffen, die für eine Betriebsberatung geeignet sind. In einer Analysephase erfolgt die Auswertung der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen. Im Anschluss werden in der ersten Stufe auch die gebäudebezogenen Themenschwerpunkte bearbeitet und neben den Eigentumsverhältnissen auch eine Übersicht über die aktuelle Sanierungs- und Neubautätigkeit im Gebiet und das Entwicklungspotential des gesamten Blocksanierungsgebiets abgebildet. Die Abweichungen des Gebäudebestandes vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan werden eigens in einem Plan dargestellt. Gebietsbezogene Verbesserungsvorschläge bezüglich der städtebaulichen Dichte, der anzustrebenden Nutzungsänderungen und der ökologischen Maßnahmen finden sich in einem eigenen Plan. Die Ergebnisse dieses Arbeitsschrittes werden einem Publikum bestehend aus der WWFSG-MA21-Kommission, fachlich relevanten Magistratsdienststellen, der Gebietsbetreuung und der Bezirksvorstehung präsentiert.

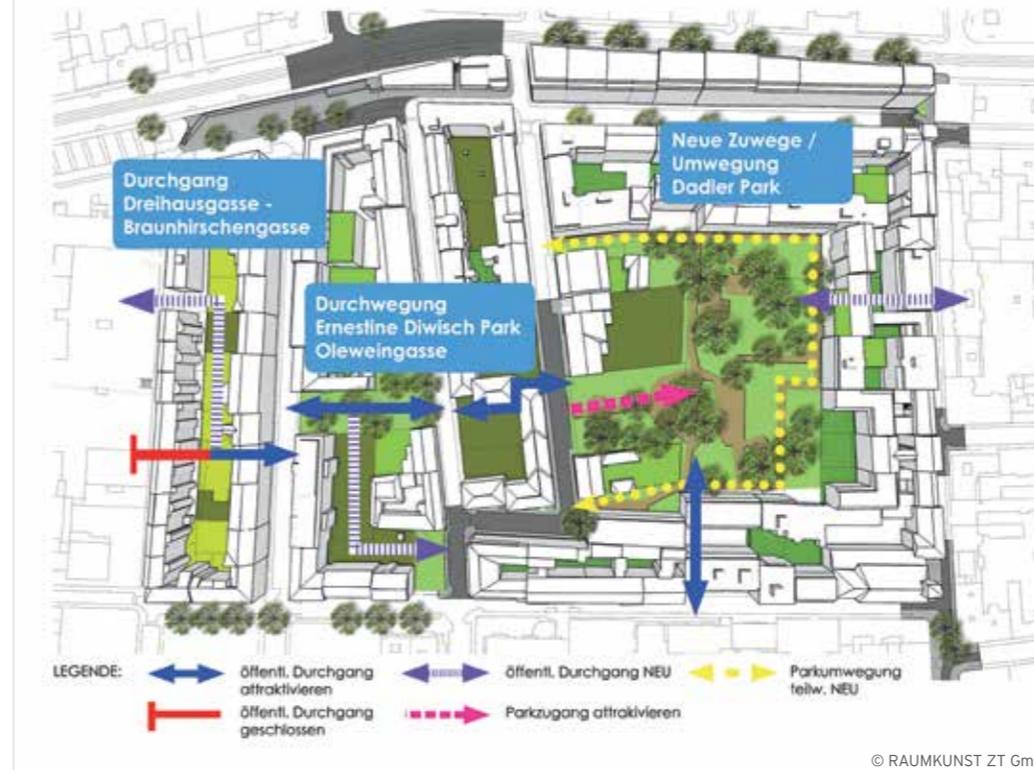
siehe Ablaufschema / Stufe 1

**konzept und durchführung**

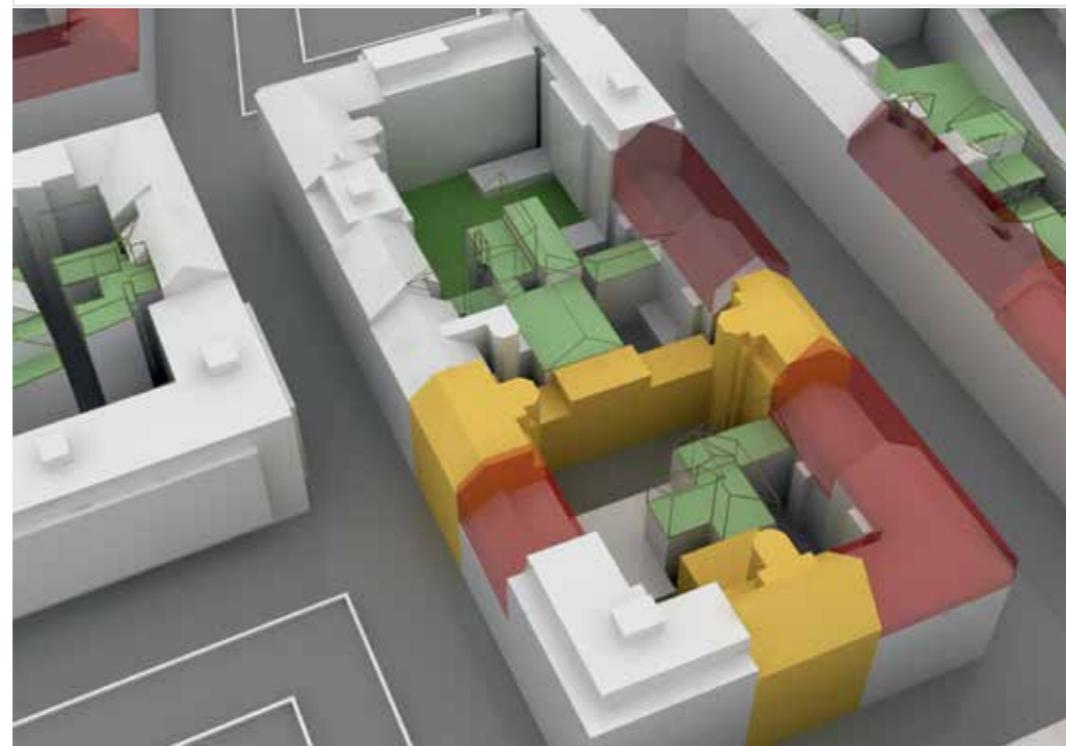
Nach Vorliegen der Ergebnisse der ersten Stufe der Blocksanierungsuntersuchung („Chancen und Potentiale“) prüft der wohnfonds\_wien die Realisierungswahrscheinlichkeiten und die Erfolgsaussichten einer Weiterarbeit. Im Falle einer positiven Beurteilung wird die zweite Stufe („Konzept und Durchführung“) beauftragt. Das Blocksanierungsteam erstellt - ausgehend von den generellen Überlegungen der Stadtplanung - ein Gesamtkonzept (Plan und Bericht) mit Vorschlägen zum ganzen Gebiet wie auch zu den einzelnen Liegenschaften. Diese Vorschläge sind als langfristige Ziele zu sehen. Der Entwurf enthält Aussagen und Festlegungen zu Sanierungs- und Neubauprojekten und zur Optimierung der Bebauungsdichte. Darüber hinaus sind auch Empfehlungen für geförderte Maßnahmen wie Sockelsanierungen, thermische Sanierungen bzw. Einzelverbesserungen, allenfalls auch Kombinationsprojekte aus Sanierung und Neubau enthalten. Im Blocksanierungskonzept werden zulässige Nutzungen und maximal verträgliche Gebäudehöhen festgelegt und dazu liegenschaftsübergreifende städtebauliche Strukturverbesserungen wie Teilabbrüche, Optimierung der Dichte durch Teilabbrüche sowie auch Hofzusammenlegungen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen überlegt. Ideen für alternative Nutzungen von Gebäuden und Gebäudeteilen, speziell auch im Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten, sind ebenso beinhaltet wie Verbesserungsvorschläge für den öffentlichen Raum - etwa neue Grünflächen, Verkehrsberuhigung, Fuß- und Radwege, Barrierefreiheit sowie Durchwegungen. Einzelne markante, für das Blocksanierungsgebiet bedeutsame Liegenschaften werden von den Beauftragten in Abstimmung mit dem wohnfonds\_wien für eine intensive Bearbeitung ausgewählt, wobei sich die Festlegung dieser „Schlüsselliegenschaften“ je nach Sanierungsbereitschaft der LiegenschaftseigentümerInnen bzw. der Realisierungswahrscheinlichkeit im Laufe der Bearbeitung auch ändern kann. Zusätzlich zum Blocksanierungskonzept wird ein Entwurf mit den Mindestanforderungen der städtebaulichen Änderungen am Gebäudebestand als Kommissionsvorlage ausgearbeitet.

siehe Abb. 5, 6:  
Optimierung der Dichte

Es werden die jeweiligen Gebäudehöhen und die Freiflächnennutzungen der Einzelliegenschaften innerhalb des Baublockes für eine städtebauliche Beurteilung dargestellt. Je nach gegenseitiger Beeinträchtigung der Gebäude im Baublock werden zulässige Veränderungen wie Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten definiert und gegebenenfalls Abbrüche oder Teilabbrüche als Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen festgelegt. Die von der WWFSG-MA 21-Kommission (siehe Kapitel 3) beschlossenen, freigegebenen Vorschläge und darüber hinausgehende Empfehlungen dienen dem wohnfonds\_wien im Förderungsfall als Basis für die unmittelbare Projektumsetzung. Diese Beschlüsse haben drei Jahre Gültigkeit. Bei neuen Ansuchen um Sanierungsförderung während dieser Zeit erübrigt sich eine Einzelanfrage an die MA 21 und eine eventuelle Vorlage bei der WWFSG-MA 21-Kommission, wenn das Konzept wie beschlossen umgesetzt wird. Das Blocksanierungsteam steht den PlanerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen beratend zur Seite.



© RAUMKUNST ZT GmbH



**4** Vorschläge für eine bessere Durchwegung



© Arch. DI Franz Denk

**5, 6** Konzepte zur städtebaulichen Optimierung in 1200 Klosterneuburger Straße und 1100 Sonnwendviertel

© pointner|pointner Architekten



7, 8, 9 Blockentwicklungskonzept 1150, Fünfhaus Nord - vor und nach Sanierung

© Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH



siehe Abb. 4 - Maßnahmen  
im öffentlichen Raum,  
Durchwegung,  
Grün- und Freiraum

Nach der Bestätigung durch die WWFSG-MA21-Kommission lädt der wohnfonds\_wien LiegenschaftseigentümerInnen zu einer Veranstaltung im Bezirk ein und informiert über das Ergebnis der Blocksanierungsstudie sowie Förderungsmöglichkeiten. Weiters gibt es die Möglichkeit - bei entsprechender Nachfrage - bereits abgeschlossene Sanierungs- und Neubauprojekte in Blocksanierungsgebieten zu besichtigen.

Das Blocksanierungskonzept ist in der Folge eine wichtige Grundlage für allfällige Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und liefert dem Bezirk Anregungen zu verschiedenen Themen wie Maßnahmen im öffentlichen Raum, Grün- und Freiraumgestaltung, barrierefreie Mobilität, Durchwegung, Verkehrsberuhigung oder auch zur Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur.

Blocksanierung ist als Teil eines kontinuierlichen Prozesses der Stadterneuerung zu verstehen, in dem Ideen und Vorstellungen der Bezirksentwicklungsplanung sowie der Stadtplanung mit Wünschen von BewohnerInnen, LiegenschaftseigentümerInnen, BetriebsinhaberInnen und ProjektentwicklerInnen aufeinander abgestimmt werden. In diesem Kontext sollen konkrete Sanierungs- und Neubauprojekte realisiert werden. Daher stehen in der Durchführungsphase Blocksanierungsbeauftragte jederzeit für fachliche Beratung zur Verfügung. Während der Sanierung oder dem Neubau selbst soll die architektonische Qualität der Gebäude ebenso berücksichtigt werden wie die Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie berechnete Interessen der AnrainerInnen. Besonderes Augenmerk gilt den Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen, der Errichtung von Freiflächen, freistehenden Feuermauern und der Entwicklung der Erdgeschoßzonen.

#### blockentwicklung

siehe Abb. 7, 8, 9  
Blockentwicklungskonzept  
1150, Fünfhaus Nord -  
vor und nach Sanierung

Die Blockentwicklung umfasst ein kleineres Bearbeitungsgebiet, mit dessen Analyse anlässlich einer städtebaulichen Entwicklung in einem strukturschwachen Stadtteil ExpertInnen vom wohnfonds\_wien direkt beauftragt werden. In den meisten Fällen gibt es ein Initiativprojekt oder eine städtebauliche Notwendigkeit, und das Gebiet wird in einem verkürzten Verfahren abgewickelt. Der Vorteil der Blockentwicklung liegt im unmittelbaren Befassen mit einigen wenigen Liegenschaften und infolgedessen einer wesentlich kürzeren Vorlaufzeit.

#### best-practice-beispiele auf liegenschaftsebene

Im Rahmen der „Kleinen Blocksanierung“ werden Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung auch außerhalb von Blocksanierungsgebieten gefördert. Alle Beispiele zeigen besonders gut gelungene Sanierungen von Wohnhäusern, welchen - den Auflagen der WWFSG-MA 21-Kommission zufolge - ein oder mehrere Teilabbrüche des Bestandes vorausgingen. In diesen Fällen wurden dadurch die Belichtungsverhältnisse für die eigenen und die Nachbarliegenschaften verbessert und begrünte oder befestigte Freiflächen geschaffen.



„kleine blocksanierungen“ - beispiele

„kleine blocksanierung“

Diese Sanierungsart ermöglicht die Umsetzung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung mit Blocksonderförderung auf Liegenschaftsebene auch außerhalb von Blocksanierungsgebieten. Dabei können liegenschaftsübergreifende Maßnahmen relativ kurzfristig umgesetzt werden, ohne dass die BewohnerInnen mit zusätzlichen Kosten belastet werden. Die Inhalte und Ziele der „Kleinen Blocksanierung“ sind jenen in einem Blocksanierungsgebiet analog.

Die „Kleine Blocksanierung“ gibt es in der Regel nur in Kombination mit gebäudebezogenen geförderten Sanierungen. Als liegenschaftsübergreifende Maßnahmen, die zumindest einer weiteren Liegenschaft im Block zugutekommen, können der Abbruch von Gebäudeteilen zwecks Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, Hofzusammenlegungen, die Errichtung eines Kinderspielplatzes oder die Realisierung von Grünflächen etc. definiert werden.

Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung werden oft als Förderungsbedingungen in Entscheidungen der WWFSG-MA 21-Kommission definiert. Auf Basis einer solchen Entscheidung können die AntragstellerInnen mit einem entsprechenden Sanierungskonzept ein Folgeansuchen um Blocksonderförderung („Kleine Blocksanierung“) stellen. Nach der Prüfung des vorgelegten Konzeptes auf Erfüllung der Auflagen der WWFSG-MA 21-Kommission durch den wohnfonds\_wien und nach der Zustimmung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik wird das Sanierungskonzept Bestandteil des Vor- und Prüfberichtes.

siehe Abb. 1, 2  
Umsetzung und Konzept  
für Teilabbrüche und  
begrünte Terrassen in  
einer Innenhofsituation

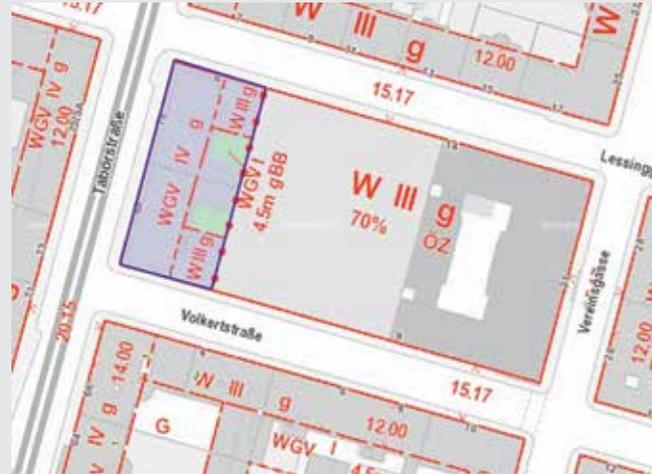


1, 2 Umsetzung und Konzept  
für Teilabbrüche und  
begrünte Terrassen in  
einer Innenhofsituation

## 2., Taborstraße 68, 70

### SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG

GSD Ges. für Stadt- und Dorferneuerung Ges.m.b.H. / BWS Bau-, Wohn - und Sanierungsgesellschaft mbH



1 Flächenwidmungsplan



2 Bestandsgebäude vor Sanierung



3, 4 Terrassen, Balkone und Freiflächen nach Sanierung



Das Blocksanierungsgebiet 1020 Wien, Vereinsgasse, in dem sich die betroffenen Liegenschaften befinden, war Teil des EU-Förderprogramms „Ziel-2-Gebiet“ (2001-2006). Vorschläge aus dem Blocksanierungskonzept von Arch. Leopold Dungal und der at.home Immobilien GmbH wurden in einer Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Analogie zu den benachbarten Baublöcken wie folgt umgesetzt:

- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von W III auf W IV im Bereich der bestehenden Straßentrakte in der Taborstr. 68-70
- Fortsetzung mit Widmungen W III und W GV I 4,5 m im dahinter liegenden Teil statt einer flächigen W-III-Widmung
- Ersatz der flächigen ÖZ-Widmung im Bereich des Bundesrealgymnasiums Vereinsgasse - BRG 2 mit W III 70 % ÖZ

Die im Jahr 1883 errichteten Zwillingshäuser bestanden vor Sanierung jeweils aus einem 4-stöckigen straßenseitigen Eckhaus und einem 4-stöckigen Seitentrakt an der Hofseite. Beide grenzten mit ihren hohen Feuermauern an eine als Parkplatz genutzte Baulücke, auf der - ganz im Sinne des Blocksanierungskonzeptes - eine Schulerweiterung in Kombination mit der Sanierung der bestehenden Schule projektiert ist.

Die Liegenschaften Taborstraße 68 und 70 profitierten durch die gemeinsame Planung und Abwicklung voneinander. Sie bieten nun einen ausgewogenen Mix von 16 im Bestand sanierten Wohnungen sowie 14 im zweigeschoßigen Dachgeschoßzubau errichteten Maisonetten - ein leistbares und qualitätsvolles Wohnungsangebot für alteingesessene und neuzugezogene MieterInnen. Im Zuge der Sockelsanierung wurden neben der Wärmedämmung der Gebäudehüllen auch umfangreiche Erhaltungs- und

Verbesserungsarbeiten durchgeführt wie z. B. der Zubau von zwei Personenaufzügen, der Einbau eines Kinderwagen- und Fahrradabstell- sowie eines Müllraums oder der Anschluss an Fernwärme. Durch den Zubau von Balkonen an den Hoffassaden wurde sichergestellt, dass nahezu jede Wohnung über eine wohnungszugeordnete Freifläche verfügt.

Entsprechend dem Blocksanierungskonzept wurden zur Verbesserung der gegenseitigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse an beiden Hoftrakten die Pultdächer und jeweils ein Vollgeschoß abgezont. Die entstandenen Flachdächer wurden extensiv begrünt und als Gemeinschaftsterrassen ausgestaltet. Beide Höfe wurden überbaut; im 1. Obergeschoß wurden Mietergärten errichtet. Ökonomische Synergien sind auch durch die Errichtung der gemeinsamen Tiefgarage entstanden.

Taborstrasse 68-70	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	38 WE	52 WE
davon saniert/neu		16 WE/14 WE
Lokale	8 L	5 L
Nutzfläche	3.032 m <sup>2</sup>	4.059 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	111 m <sup>2</sup>	

#### Kosten und Förderung (SOS, DG-Zubau, Blocksanierung)

Gesamtbaukosten	~ 5.743.000 €
Landeszuschuss	~ 3.207.000 €
Landesdarlehen	~ 1.249.000 €
Bauzeit	04/2009-06/2011

## 5., Siebenbrunnengasse 72

BLOCKSANIERUNG - STRUKTURVERBESSERUNG  
G.E.D. Wohnbau GmbH



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## 5., Brandmayergasse 21

SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG architektur bureau  
rainer+böhm ZT-KG / Hofer Immobilien treuhand GmbH



2 Luftbild vor Sanierung



3 Hofsituation nach Sanierung/Blickrichtung Siebenbrunnengasse



4 abgestufter Seitentrakt nach Sanierung/Blickrichtung Brandmayergasse

Im Jahr 2007 war für die Siebenbrunnengasse 72 ein straßenseitiger Neubau samt Sanierung der dichten Hofbebauung geplant. Als die Gebietsbetreuung aufgrund verschiedener Anrainerbedenken wegen der dichten Bebauung im Hof an den wohnfonds\_wien herantrat, entstand daraus ein gemeinsames Konzept mit der zweiten Schlüsseliegschaft dieses Blocks - der Brandmayergasse 21. Die Gebietsbetreuung Margareten arbeitete gemeinsam mit beiden LiegenschaftseigentümerInnen ein Blockentwicklungskonzept aus. Ziel war es, den „G“-gewidmeten Blockinnenbereich aufzulockern, um die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu verbessern und möglichst viele wohnungsnahe Grün- und Freiflächen für die BewohnerInnen zu schaffen.

### Siebenbrunnengasse 72:

Die Liegenschaft spielt aufgrund ihrer langgestreckten Grundstücksform und hohen Bebauungsdichte eine Schlüsselrolle für den gesamten Baublock. Die Förderung beschränkte sich bei diesem Projekt auf die städtebaulichen Verbesserungsmaßnahmen im Hof - straßenseitig wurde ein freifinanzierter Wohnbau errichtet. Die hofseitige Bebauung im „G“-gewidmeten Bereich wurde entsprechend dem Blockentwicklungskonzept auf weniger als 20 % reduziert; bestehende Pultdächer wurden durch begrünte Flachdächer ersetzt. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse wurden damit für die BewohnerInnen der eigenen und der Nachbarliegenschaften wesentlich verbessert, und vielfältige Grün- und Freiflächen sind entstanden.

### Siebenbrunnengasse 72

Gesamtbaukosten/Landeszuschuss 100 %	40.600 €
Bauzeit	08/2009-12/2010

### Brandmayergasse 21:

Eine zusätzliche Aufwertung erfuhr der Block durch die Sockelsanierung des Gebäudes Brandmayergasse 21. Im Zuge der Sanierung mit umfassenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wurden durch Wohnungszusammenlegungen und Kategorieanhebungen insgesamt 11 Wohnungen saniert, zwei Lokale geschaffen und drei neue Wohnungen in einem zweigeschoßigen Dachbodenausbau errichtet. Zu den städtebaulichen Strukturverbesserungen zählen die Teilabbrüche im 3. und 4. Obergeschoß des Seitentraktes, die von der WWFSG-MA 21-Kommission als Auflage für die geförderte Sanierung formuliert wurden. Die entstandenen Freiflächen und Pultdächer wurden begrünt.

Der Baublock stellt durch die Umsetzung der beiden Projekte ein Vorbild für die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituationen im Innenhof dar. Die intensiven Hof- und Flachdachbegrünungen sorgen für hohe Lebensqualität und verbessern das Kleinklima mitten im dichtbesiedelten Stadtgebiet.

Brandmayergasse 21	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	21 WE	16 WE
davon saniert/davon neu		11 WE/3 WE
Lokale	1 L	2 L
Nutzfläche	1.078 m <sup>2</sup>	1.246 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>	

### Kosten und Förderung (SOS, DG-Ausbau, Blocksanierung)

Gesamtbaukosten	~ 2.091.000 €
Förderung	
Landeszuschuss	~ 1.422.000 €
Landesdarlehen	~ 480.000 €
Bauzeit	05/2011-06/2014

## 5., Schönbrunner Straße 111

SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG

Mikado Architects / IMMO SYS Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2 Luftbild vor Sanierung



3, 4 Straßen- und Hofansicht nach Sanierung

Das Haus aus dem Jahr 1870 befindet sich in einem außergewöhnlich schmalen Block, der aus vier durchgesteckten Liegenschaften besteht. Das Eckhaus erstreckt sich über die Schönbrunner Straße 111, die Amtshausgasse 9 und die Bären-gasse 2. Als Voraussetzung für eine geförderte Sanierung wurde in der WWFSG-MA 21-Kommission der Abbruch des teilweise ausgebauten Daches an der Bären-gasse als städtebauliche Strukturverbesserung gefordert. Die Planung ging aber noch einen Schritt weiter und sah massive Abbrüche im Bereich des Gebäudetraktes Bären-gasse vor, um die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu verbessern.

Bereits vor der Sanierung wurden die Medien aufgrund eines spannenden Zwischennutzungsprojektes auf das Haus aufmerksam. In Kooperation mit der Gebietsbetreuung und den Verantwortlichen des 5. Wiener Gemeindebezirkes hatte der Verein „t.r.u.s.t. 111“ leerstehende Einheiten des Hauses bis zum Sanierungsbeginn an KünstlerInnen und Caritas vermittelt.

Im Zuge der umfassenden Sockelsanierung wurde das Haus durch den Einbau des zusätzlichen Stiegenhauses komplett neu strukturiert - durch die Teilabbrüche am Hoftrakt an der Bären-gasse konnten die Wohnungen neu konzipiert werden. Der Wohnungsmix besteht aus 17 sanierten und 12 neuen Wohnungen, die im Zuge der Aufstockung über drei Vollgeschoße errichtet wurden.

Die wohnungszugordneten Freiflächen, bestehend aus Loggien und Terrassen, sind zum ruhigen Hof an der Bären-gasse hin orientiert und lockern die kubischen Baukörper auf.

Anstelle des abgebrochenen Traktes der Bären-gasse wurden vier überdachte Stellplätze errichtet.

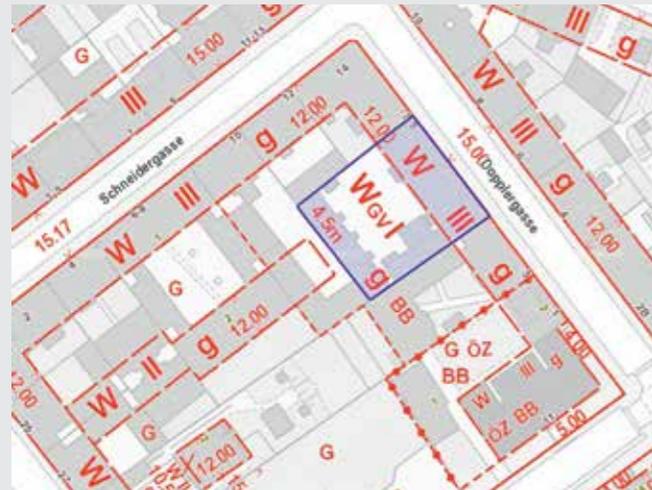
Auf Grund des in Massivbauweise ausgeführten Dachaufbaus waren Verstärkungen der bestehenden Gebäudesubstanz durch zusätzliche Stahlbetonwände sowie Verpressungen des Bestandsmauerwerks notwendig. Unter erschwerten Bedingungen wurde im bestehenden Gewölbekeller über die gesamte Gebäudefläche eine Fundamentplatte, teilweise im Grundwasser liegend, betoniert. Der gesamte Keller wurde für eine optimale Nutzbarkeit trockengelegt, und eine Nutzwasseranlage wurde installiert. Durch die thermisch-energetische Sanierung des Bestandsgebäudes und die Optimierung der aufgesetzten Dachgeschoße entspricht das Gebäude nun der Energieeffizienzklasse B. Das Highlight für die MieterInnen dieses Hauses ist der großzügige Fitness- und Wellnessbereich im Keller und ein am Dach befindlicher Outdoor-Pool - beides freifinanziert errichtet - sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse.

Schönbrunner Straße 111	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	31 WE	29 WE
davon saniert/neu		17 WE/12 WE
Lokale	7 L	4 L
Nutzfläche	1.949 m <sup>2</sup>	2.989 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	240 m <sup>2</sup>	
<b>Kosten und Förderung (SOS, DG-Zubau, Blocksanierung)</b>		
Gesamtbaukosten		~ 5.686.000 €
Landeszuschuss		~ 3.645.000 €
Landesdarlehen		~ 1.335.000 €
Bauzeit		01/2014-03/2017

# 11., Dopplergasse 5

SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG

Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH / Gauglica & Seidler OEG



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2 Hofsituation vor Sanierung



3, 4 Hofsituation nach Sanierung



## Stadterneuerungspreis 2015 - 2. Platz

Das Gründerzeithaus wurde um 1900 errichtet und war vor Sanierung in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Der Seitentrakt, vormals eine Schlosserei, wurde vor Sanierung als Lager genutzt; die im Hoftrakt befindlichen früheren Dienstwohnungen als Atelier.

Die Liegenschaft befindet sich im sogenannten „Schneiderviertel“ und im Blocksanierungsgebiet Rinnböckstraße, welches 2009 durch den wohnfonds\_wien gestartet wurde. Das von dem Blocksanierungsbeauftragten Timo Huber + Partner ZT GmbH erstellte Blocksanierungskonzept wurde auf Grund der Umsetzungspotentiale bis 2015 verlängert.

Im straßenseitigen Bestand ermöglichte die Widmung mit einer Höhenbeschränkung von 12 m einen Dachgeschoßausbau. Im Hofbereich erfolgten entsprechend dem Blocksanierungskonzept notwendige Abbruch- und Begrünungsmaßnahmen.

Das Projekt zeigt eine gelungene Kombination eines alten Gründerzeithauses mit vielen modernen Elementen. Das Gesamtprojekt bietet einen hohen Wohnkomfort und belebt das Grätzl mit ansprechenden Lokalen im Erdgeschoß. Durch die Errichtung eines Aufzugs als Durchlader an der Hoffassade können alle Wohnungen, Hausallgemeinräume und -einrichtungen barrierefrei erschlossen werden. Die durchgängige Barrierefreiheit zieht sich vom Eingangsbereich bis hin zum Dachgeschoßausbau mit bodenebenen Duschen und rollstuhlgängigen Balkon- und Terrassentürschwellen.

Durch Zusammenlegungen und Kategorieanhebungen wurden 9 Bestandswohnungen und 4 Lokale modernisiert. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurden 3 neue Wohnungen errichtet und alle Wohnungen durch Freiflächen in Form von Loggien aufgewertet.

Im Sinne des Blocksanierungskonzeptes konnten auch städtebauliche Strukturverbesserungen durchgeführt werden. Das Pultdach über dem Hofgebäude wurde abgebrochen, das entstandene Flachdach begrünt, der Müllplatz überdacht und die gesamte Hoffläche ansprechend gestaltet.

Die Sockelsanierung hat das Gebäude auch in ein ökologisches Vorzeigeprojekt verwandelt. Zu den innovativen Maßnahmen der ökologisch-nachhaltigen Sanierung zählen unter anderem eine thermische Solaranlage am Dach, Photovoltaikpaneele am Aufzugsturm, begrünte Flachdächer und eine Regenwassernutzungsanlage, die unter dem überdachten Fahrradabstellplatz im Hof situiert ist. Beide Nebengebäude im Hof wurden liebevoll saniert. Trotz der umfassenden Modernisierung hatte der Erhalt des Althauscharakters für das gesamte Objekt eine hohe Priorität.

Dopplergasse 5	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	21 WE	19 WE
davon saniert/neu		9 WE/3 WE
Lokale	4 L	6 L
Nutzfläche	1.437 m <sup>2</sup>	1.758 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>	
<b>Kosten und Förderung (SOS, DG-Ausbau, Blocksanierung)</b>		
Gesamtbaukosten		~ 2.721.000 €
Landeszuschuss		~ 1.822.000 €
Landesdarlehen		~ 652.000 €
Bauzeit		04/2013-01/2015

## 12., Breitenfurter Straße 25

SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG  
 Trimmel Wall Architekten ZT GmbH / privat



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2 Hoftrakt vor Sanierung



3 Flachdach nach Teilabbruch



4 Terrasse auf dem Straßentrakt nach Sanierung

Die Liegenschaft liegt im nördlichen Teil des sehr dicht bebauten Blocks. Das 1904 errichtete Gründerzeithaus hatte vor Sanierung einen 4-stöckigen Vordertrakt im „GB III“- und einen ebenfalls 4-stöckigen Hintertrakt inklusive ehemaliger Pferdewagen-Remise im „G“-gewidmeten Bereich des Hofes.

Die durch die WWFSG-MA 21-Kommission vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen einer „Kleinen Blocksanierung“ durchgeführt. Diese beinhalteten im Wesentlichen den Abbruch des Daches und des 3. Obergeschoßes vom Hintertrakt sowie einen Teilabbruch am Hofgebäude.

Neben der Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die eigene und die Nachbarliegenschaften erfolgten zusätzliche städtebauliche Strukturverbesserungen wie z. B. die Begrünung des neu entstandenen Flachdaches und die Ausgestaltung einer allgemein zugängigen Terrasse auf dem Hintertrakt.

Im Rahmen der Sockelsanierung wurde das Haus ökologisch saniert, und leerstehende Substandardwohnungen wurden modernisiert. Durch den zweigeschoßigen Dachausbau erweiterte sich straßenseitig die Nutzfläche des Bestandsobjekts um 250 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wurde eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik ausgeführt, die Fassaden wärmetechnisch optimiert, eine Solaranlage am Dach installiert, eine kontrollierte Wohnraumlüftung im Dachgeschoß und ein Aufzug eingebaut.

Während der Abbrucharbeiten sind statische Mängel aufgetreten, die teilweise einen Umbau des Stiegenhauses in Leichtbauweise erforderlich machten. Somit entstand ein transparenter und lichtdurchfluteter Erschließungsbereich, der auf eine attraktive, begrünte Terrasse hinausführt. Die südseitige Lage der Terrasse wurde für die Anbringung von Sonnenkollektoren genutzt, welche gleichzeitig als Absturzsicherung dienen.

Der zugebaute Lift als Durchlader dient mit insgesamt 10 Stationen der barrierefreien Erschließung des Hauses.

Die ehemalige Pferderemise im Hof wurde nach dem Teilabbruch in ein Atelier umgewandelt, und der vergrößerte Hof konnte begrünt und mittels Terrassen den beiden Erdgeschoßwohnungen zugeordnet werden. Eigens gefertigte Pflanzentröge kommen in verschiedenen Bereichen - z. B. im Lichthof - als raumbildende Elemente zum Einsatz. Durch halbgeschoßig versetzte Ebenen befinden sich unter Teilen des Straßentraktes großzügige Kellerräumlichkeiten, die über ein Straßenlokal erschlossen und als Veranstaltungsraum genutzt werden können.

Breitenfurter Straße 25	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	27 WE	18 WE
davon saniert / neu		14 WE/3 WE
Lokale	2 L	5 L
Nutzfläche	1.135 m <sup>2</sup>	1.418 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	147 m <sup>2</sup>	
<b>Kosten und Förderung (SOS, DG-Ausbau, Blocksanierung)</b>		
Gesamtbaukosten		~ 2.683.000 €
Landeszuschuss		~ 1.869.000 €
Landesdarlehen		~ 586.000 €
Bauzeit		10/2013-05/2015



## 17., Weidmannngasse 27, 29, 31

### TOTALSANIERUNG

Ing. Fritz Brandstätter / IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H.



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2 Luftbild vor Sanierung



3 Hofsituation nach Sanierung



4 allgemeiner und privater Freiraum im Innenhof

### Stadterneuerungspreis 2013 - 2. Platz

Das im Zeitraum von 1872 bis 1891 entstandene Gebäudeensemble liegt in unmittelbarer Nähe zum Elterleinplatz und umfasst drei Wohngebäude mit zwei Einlagezahlen. Die Projektierung der ursprünglich drei Liegenschaften erfolgte gemeinsam als Totalsanierung mit Bestandserhaltung in Kombination mit liegenschaftsübergreifenden städtebaulichen Strukturverbesserungen, wobei die Eigenständigkeit der einzelnen Liegenschaften zumindest optisch erhalten werden konnte. Im Bereich der „GB III“-Widmung wurden im Vordertrakt insgesamt 13 Wohnungen im Bestand saniert und 19 qualitativ hochwertige neue Wohnungen geschaffen.

Die hofseitige Bebauungsstruktur, die vor Sanierung einen hohen Versiegelungsgrad und eine hohe bauliche Dichte aufwies, wurde im Bereich der Widmung „GB GV I mit 5 m“ durch Teilabbrüche aufgelockert.

Das Projekt ist ein gutes Beispiel für umfassende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an einem typischen Gebäudeensemble im gründerzeitlichen Vorstadtbereich. Das Projekt weist eine Reihe von Besonderheiten auf, die das attraktive Wohnangebot mit einem qualitätsvollen Wohnumfeld verbinden. Mit der gemeinsamen Sanierung der leerstehenden Gebäude, der Errichtung von neuen Wohnungen und der Kombination mit städtebaulichen Strukturverbesserungen wird die Wohnqualität für die BewohnerInnen deutlich gehoben und das Grätzl aufgewertet. Als liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahme wurden die Bauvolumen reduziert und alle neu entstandenen Flachdächer/Terrassen begrünt, wodurch sich die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse signifikant verbesserten.

Darüber hinaus besticht das Gesamtprojekt durch die Fassadenbegrünung beider Straßenfronten im Bereich des 3. bis 5. Obergeschoßes mit Blumentrögen und Rankhilfen. Der Kräutergarten im Hof, die Mietergärten im Erdgeschoß und auf den ehemaligen Werkstattdächern sowie die Sitzgelegenheiten für die BewohnerInnen verbessern das Wohnumfeld. Mit dem Zubau der Lift sind nun alle Wohnungen barrierefrei erschlossen.

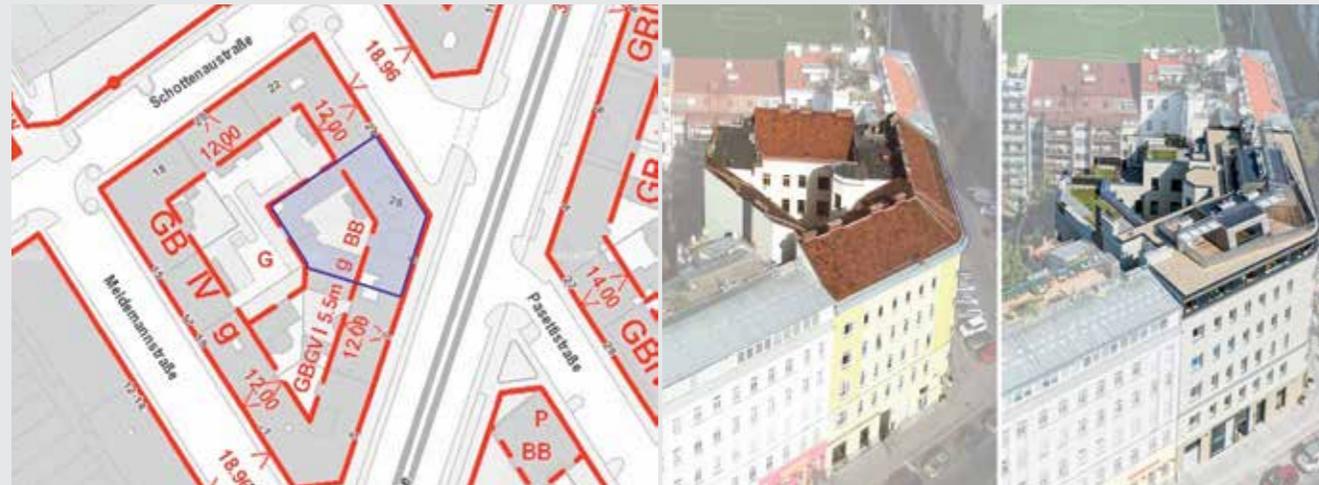
In der ehemaligen Werkstatt der Weidmannngasse 29 wurden freifinanziert 13 Stellplätze errichtet. Die Pflichtstellplätze für die Liegenschaft Weidmannngasse 27 wurden auf einer nahe situierten Liegenschaft im Sinne des Wiener Garagengesetzes sichergestellt.

Weidmannngasse 27, 29, 31	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	9 WE	32 WE
davon saniert / neu		13 WE/19 WE
Lokale	4 L	1 L
Nutzfläche	1.688 m <sup>2</sup>	2.167 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	237 m <sup>2</sup>	
<b>Kosten und Förderung (TOS)</b>		
Gesamtbaukosten		~ 3.759.000 €
Landeszuschuss		~ 1.393.000 €
Landesdarlehen		~ 1.481.000 €
Bauzeit		7/2011-05/2012

## 20., Marchfeldstraße 9

SOCKELSANIERUNG + BLOCKSANIERUNG

Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH / immobilienverwalter-Makler Gulder



1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

2 Luftbilder vor und nach Sanierung (© Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH)



3, 4 Terrassen und Balkone nach Teilabbrüchen



### Städterneuerungspreis 2014 - 2. Platz

Die Liegenschaft befindet sich auf einem kleinen Baublock in 1200 Wien-Brigittenau, an der Ecke Marchfeldstraße/Pasetti-straße gegenüber dem Wohnturm am Höchstädtplatz. Das im Jahr 1904 erbaute Zinshaus bestand vor Sanierung aus einem 4-stöckigen Straßentrakt und ebenso hohen Seitentrakten links und rechts. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte befürwortete die WWFSG-MA 21-Kommission das vorgelegte Sanierungskonzept, das den Abbruch der Pultdächer auf beiden Seitentrakten sowie der obersten zwei Geschosse des linken Hoftraktes im „GBGV I - 5,5 m“-gewidmeten Bereich vorsah. Darüber hinaus wurde empfohlen, mit den EigentümerInnen der Nachbarliegenschaften Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeit der Schaffung von Fenstern in den Feuermauern zu prüfen.

Das Projekt zeichnet sich nicht nur durch 25 im Bestand sanierte moderne Wohnungen und fünf am Dach in Leichtbauweise errichtete attraktive Maisonettewohnungen aus, sondern überzeugt auch durch die städtebaulichen Strukturverbesserungen. Zentrales Ziel war eine Optimierung der Bebauungsdichte durch die hofseitige Höhenreduktion, eine Abtreppung des Hoftraktes und die daraus resultierende Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für den gesamten Block. Durch die Einigung mit dem Nachbarn konnte eine Öffnung der Feuermauer sowie der Zubau von Balkonen umgesetzt werden. Eindrucksvoll ist das Grün- und Freiraumkonzept mit vielfältigen wohnungsnahen Grün- und Freiflächen. Die Wohnqualität von mehr als 50 % der Wohnungen wurde durch die Errichtung

von Balkonen, Loggien oder zum Teil extensiv begrünten großzügigen Terrassen weiter angehoben. Zusätzlich profitieren alle BewohnerInnen des Hauses von der gemeinschaftlich genutzten Freifläche im Innenhof. Der Hof übernimmt auch die Funktion des barrierefreien Zugangs für den Straßentrakt. Er wurde, wie auch die Terrassen und Balkone, mit großformatigen Pflanztrögen ausgestattet.

Die schlichte Bestandsfassade wurde thermisch saniert; die Aufstockung optisch durch eine nicht brennbare Aluminium-Verbundplatte-Fassade abgesetzt. Im Erdgeschoß konnten neben dem bestehenden Geschäftslokal ein neues Eingangsportale und die erforderlichen Nebenräume geschaffen werden. Mit dem Einbau eines Aufzugs wurde die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen sichergestellt.

Marchfeldstraße 9	vor Sanierung	nach Sanierung
Wohneinheiten	43 WE	41 WE
davon saniert /neu		27 WE/5 WE
Lokale	2 L	6 L
Nutzfläche	2.399 m <sup>2</sup>	2.692 m <sup>2</sup>
abgebrochene Nutzfläche	57 m <sup>2</sup>	

#### Kosten und Förderung (SOS, DG-Ausbau, Blocksanierung)

Gesamtbaukosten	~ 4.432.000 €
Landeszuschuss	~ 2.358.000 €
Landesdarlehen	~ 1.011.000 €
Bauzeit	8/2010-04/2013

## projektlauf

[ FörderungswerberIn ] ↓	Erstberatung
[ WWFSG-MA 21-Kommission, MA 37 Baupolizei ] ↓	<b>Förderungsansuchen</b> Besichtigung Behördencheck (Flächenwidmung, Baurecht) Punktebewertung (SOS, TOS, THEWOSAN)
[ FörderungswerberIn ] ↓	<b>Vorprüfbericht</b> BewohnerInnenversammlung Kostenvoranschläge/Ausschreibung Vergabevorschlag Antrag auf Mietzinserhöhung* (MA 50 - Schlichtungsstelle)
↓	<b>Prüfbericht</b> (nach erfolgter Baubewilligung) Schlichtungsstellen-Entscheidung*
[ MA 50, Gruppe Sanierung ] ↓	<b>Zusicherung</b> Baubeginn Baustellenbegehung Rechnungsprüfung förderungsrechtliche Schlussabnahme Endabrechnung Antrag auf Endentscheidung der Schlichtungsstelle*
[ MA 50, Gruppe Sanierung ] ↓	<b>Schlussprüfbericht</b> Endabrechnung der Förderung Schlichtungsstellen-Endentscheidung*

\*im Falle eines Mietzinserhöhungsverfahrens



die wichtigsten schritte zum sanierten wohnhaus

<b>förderungsansuchen</b>	Das Förderungsansuchen - abrufbar auf <a href="http://www.wohnfonds.wien.at">www.wohnfonds.wien.at</a> - richten Sie bitte an den wohnfonds_wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, 1080 Wien, Lenaugasse 10. Gerne laden wir Sie auch vorweg zu einem kostenlosen Beratungsgespräch (Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 16.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 11.30 Uhr) bei uns ein.
<b>besichtigung - vereinfachtes sanierungskonzept</b>	Zu Beginn erfolgt eine Besichtigung des Objekts mit Ihnen als FörderungswerberIn und/oder einer von Ihnen bevollmächtigten Person und der/m MitarbeiterIn des wohnfonds_wien. Anhand des vereinfachten Sanierungskonzeptes (auf unserer Webseite abrufbar) werden die projektierten Arbeiten besprochen.
<b>punktebewertung/ vorprüfbericht</b>	Das Objekt wird im Punktebewertungssystem erfasst, in dem die Sanierungsanträge nach folgenden Kriterien objektiv gereiht werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfahrensstand</li> <li>• Städtebau</li> <li>• Objekt</li> <li>• Sanierungskonzept</li> <li>• Verfahrenstechnik</li> </ul> Nach Erreichen der erforderlichen Punkteanzahl erstellt der wohnfonds_wien den Vorprüfbericht, mit welchem das Sanierungsvorhaben zur Förderung empfohlen wird. Der Vorprüfbericht ist ein Jahr lang gültig.
<b>beauftragung der baubetreuung</b>	Spätestens danach sollten Sie als FörderungswerberIn unverzüglich jemanden Befugten mit der Baubetreuung beauftragen, die/der nach genauer Erfassung des Gebäudezustands eine detaillierte Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz erstellt, diese mit dem wohnfonds_wien abstimmt und bei der Baupolizei (MA 37) die Baubewilligung erwirkt. Parallel dazu wickelt sie/er die öffentliche Ausschreibung (Erstellung der Leistungsverzeichnisse mit Anbotseröffnung im wohnfonds_wien) ab.
<b>bewohnerInnen- versammlung</b>	Zur Abstimmung der projektierten Maßnahmen ist es empfehlenswert, spätestens zu diesem Zeitpunkt eine BewohnerInnenversammlung abzuhalten. Die BewohnerInnen werden über die Renovierung, deren Ablauf und Kosten informiert und können auch weitere Ideen einbringen. Sollten BewohnerInnen an einer Wohnungsverbesserung interessiert sein, so ist der Abschluss eines sogenannten „Huckepackvertrages“ möglich. Der wohnfonds_wien und/oder die Gebietsbetreuung unterstützen Sie gerne bei der Bewohnerversammlung. Bei Zustimmung aller BewohnerInnen ist auch eine Außerstreitstellung über die Kosten und Maßnahmen möglich.

<b>hauptmietzins- erhöhungsvorverfahren</b>	Sofern ein Hauptmietzinsverfahren gem. § 18 MRG notwendig wird, ist ein entsprechender Antrag bei der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (1190 Wien, Muthgasse 62) einzureichen.
<b>prüfbericht/zusicherung</b>	Der wohnfonds_wien erstellt auf Basis des Einreichplanes und des Vergabevorschlags den Prüfbericht, der - nach Vorlage des Aktes im Beiratsrundlauf - die Grundlage für die Förderungszusicherung der Wiener Landesregierung und, falls erforderlich, die Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle darstellt.
<b>baubeginn</b>	Die Kontrolle der Bauführung obliegt der/m von Ihnen beauftragten BaubetreuerIn. Der wohnfonds_wien übt als amtliche Bauaufsicht eine begleitende Kontrolle hinsichtlich des zweckentsprechenden und widmungsgemäßen Einsatzes der Förderungsmittel aus.
<b>schlussabnahme</b>	Nach Fertigstellung des Bauvorhabens findet eine gemeinsame Schlussbegehung statt. Die Schlussrechnungen der ProfessionistInnen sind innerhalb eines Jahres vorzulegen.
<b>endabrechnung</b>	Der wohnfonds_wien erstellt auf Basis dieser Schlussrechnungen den Schlussprüfbericht, der die Grundlage für die förderungsrechtliche und gegebenenfalls auch mietrechtliche Endabrechnung bildet.
	<b>förderung (stand august 2018)</b>
<b>die wichtigsten sanierungsarten im überblick</b>	In Blocksanierungsgebieten sind alle Förderungen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) anwendbar. Darüber hinaus gewährt das Land Wien für städtebauliche Strukturverbesserungen - als sogenannte Blocksonderförderung - nicht rückzahlbare Einmalzuschüsse bis zu 100 % der nachgewiesenen Kosten (sofern für diese Maßnahmen nicht andere Förderungen in Anspruch genommen werden können).
<b>sockelsanierung</b>	Durchgreifende Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- und Nutzungsverhältnissen, die jedenfalls folgende Maßnahmen umfasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>• notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen gemäß § 3 MRG (z. B. Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, des Kanals etc.),</li> <li>• hausseitige Verbesserungsarbeiten gemäß § 4 MRG, soweit zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar (z. B. Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern, Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen),</li> </ul>

- Verbesserung von mindestens 20 % der Wohnnutzfläche (50 % davon können durch neugeschaffene Wohnungen nachgewiesen werden),
- Einhaltung von Mindeststandards hinsichtlich Wärmeschutz.

Darüber hinaus sind noch folgende Maßnahmen förderbar:

- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen für Geschäftslokale,
- Dachgeschoßausbau, Zubau von Wohnungen,
- Errichtung von Stellplätzen,
- Strukturverbesserung (Entkernung, ökologische Maßnahmen).

**totalsanierung** Mit Totalsanierung ist die durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien Gebäudes unter Einhaltung von Wärmeschutzmindeststandards gemeint. Da das Objekt unbewohnt ist, können alle Wohnungen sofort verbessert bzw. ein „sonstiges Gebäude“, wie z. B. eine ehemalige Fabrik, in ein Wohnhaus umgebaut werden. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch der Abbruch und Neubau eines Objekts förderbar.

**thermisch-energetische wohnhaussanierung (thewosan)** Das Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist, durch Reduktion von Luftschadstoffen zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen. Der zusätzliche Effekt für die NutzerInnen ist die Verringerung der Heizkosten. Förderbar sind alle baulichen Maßnahmen, die der Verringerung des Heizwärmebedarfs dienen, also:

- Wärmedämmung umgebungsexponierter Bauteile (Außenwände, oberste Geschoßdecke, Kellerdecke etc.),
- Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- Sanierung bzw. Schaffung von haustechnischen Anlagen (mit hocheffizienten alternativen Energiesystemen) zur energetischen Optimierung des Gebäudes,
- thermische Einzelbauteilsanierung auf Grundlage eines umfassenden Sanierungskonzeptes.

In Kombination mit einer THEWOSAN-Förderung können auch Dachgeschoße aus- bzw. Wohnungen im Rahmen des II. Hauptstücks des WWFSG gefördert zugebaut werden.

**erhaltungsarbeiten** Damit ist die Sanierung einzelner Bauteile gemeint, die nicht Bestandteil der thermischen Gebäudehülle sind – reine Erhaltungsarbeiten oder solche mit einem geringen Anteil an Verbesserungsarbeiten.

Diese sind im § 3 und § 4 MRG definiert und umfassen z. B.:

- die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (z. B. Kanalinstandsetzung, Dachreparatur),
- die Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Nutzung dienenden Räumen und Anlagen (z. B. Instandsetzung der Steigleitungen),
- die Behebung ernster Schäden des Hauses auch in bewohnten Wohnungen,
- das Hinzufügen von Neuem an das bestehende Bauwerk (z. B. Gegensprechanlage),
- Maßnahmen zur Erhöhung der Gebäudesicherheit und barrierefreien Umgestaltung für Gebäude, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden oder Gebäude der Stadt Wien oder Gebäude, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des WGG unterliegen.

**einzelverbesserungen** Dabei geht es um Verbesserungsmaßnahmen an und in einem Gebäude, die keine durchgreifende Sanierung, sondern nur einzelne Maßnahmen darstellen, z. B.:

- Aufzugsein- oder -zubau, Aufzugssanierung,
- Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit hocheffizienten alternativen Systemen,
- Einbau von Schallschutzfenstern bei Hauptstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen,
- Maßnahmen für behinderte Menschen,
- Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts.

**wohnheime** Darunter versteht man die Sanierung bestehender Wohnheime oder den Umbau von Objekten zu einem Wohnheim, sofern die Einheiten nach Sanierung einem dringenden Wohnbedürfnis dienen, z. B.:

- Instandsetzen der allgemeinen Teile des Objekts,
- thermische Sanierung,
- Verbesserungsarbeiten (Aufzugseinbau etc.),
- Verbesserung der Heimplätze im Sinne einer Standardanhebung.

**dachgeschoßausbau und zubau von vollständigen wohnungen** Die Schaffung von Wohnraum durch Aus- bzw. Zubau an bestehenden Gebäuden wird durch verschiedene Förderungsangebote unterstützt, z. B. im Falle von:

- Mietwohnungen bei Sockelsanierung, thermisch-energetischer Gebäudesanierung (THEWOSAN),
- Mietwohnungen bei Sockelsanierung im Sanierungszielgebiet bzw. bei Blocksanierungen,
- Mietwohnungen unabhängig von hausseitigen Sanierungsarten als Einzelmaßnahme bei Objekten ohne Sanierungsbedarf.

## förderungsvoraussetzungen

- Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss, Sanierung von Kleingartenhäusern).
- Der Bestand des Objekts muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen; Projekte mit Unvereinbarkeiten werden in einer kommissionellen Sitzung mit VertreterInnen der MA 21, der MA 37, der MD - Bauten und Technik und dem wohnfonds\_wien (WWFSG-MA 21-Kommission) behandelt.
- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d. h. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss nach der Sanierung Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der Wohnungen muss eine Nutzfläche von mindestens 22 m<sup>2</sup> und von höchstens 150 m<sup>2</sup> aufweisen (diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für die Sanierungsart THEWOSAN, für den Einbau von hocheffizienten alternativen Systemen sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit).
- Gebäude und Wohnungen müssen der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen dienen.
- Die Kosten der Sanierung einschließlich der Finanzierungskosten dürfen in 80 % der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre bzw. bei Aufzugseinbau und Anhebung des Wohnkomforts der nächsten 5 Jahre keine Deckung finden (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, THEWOSAN, Fernwärmeanschluss).
- Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung in Bezug auf den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes, die Baukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse muss gegeben sein.
- Maximal die Hälfte des Objekts darf im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines fremden Staates, einer internationalen Organisation oder einer diplomatischen Vertretung stehen.
- Die Sanierung muss einen möglichst hohen Anteil an Verbesserungsarbeiten aufweisen.

## i information

### wohnfonds\_wien:

- unverbindliche, kostenlose Beratung
- Begleitung geförderter Projekte
- Blocksanierung/städtebauliche und liegenschafts-übergreifende Strukturverbesserung

### sonstige Informationsstellen der Stadt Wien:

- **MA 18:** Stadtentwicklung und Stadtplanung (STEP 2025, Fachkonzepte Grün- und Freiraum sowie Öffentlicher Raum, Mehrfach-, Zwischen- und temporäre Nutzung)
- **MA 19:** Architektur und Stadtgestaltung (Leitbild für den öffentlichen Raum)
- **MA 20:** Energieplanung
- **MA 22 und MA 42:** Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- **MA 25 (Gebietsbetreuung Stadterneuerung):** Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgärten, Urban Farming, sonstige ökologische Maßnahmen
- **MA 28, MA 46** Begrünung der Straßenfassaden oder Balkone
- **MA 37** Baupolizei (Bauordnung, Genehmigungen)
- **Bezirksvorstehungen** insbesondere bei Maßnahmen im öffentlichen Raum
- **Bundesdenkmalamt** bei Schutzzonen und Denkmalschutz
- **Lokale Agenda 21** Grätzloasen, BewohnerInnenbeteiligung
- **Umweltberatung** Solar- und Photovoltaikanlagen in Kombination mit Grünflächen
- **Wirtschaftsagentur, Leerstandsagentur der Stadt Wien** Geschäftsbelebung in der Erdgeschoßzone, Stadtteilmanagement

## € förderung

### MA 50 & wohnfonds\_wien:

Förderungen von Haussanierungen und/oder Blocksanierungen wie zum Beispiel:

- Hofentsiegelung, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Barrierefreiheit
- Wohnkomfort, wohnungszugeordnete Maßnahmen

Darüber hinaus gibt es:

- spezielle Anreize in Sanierungszielgebieten und Blocksanierungen
- Vorreihung bei mehr Qualität im Punktbewertungssystem
- Blocksonderförderung in Verbindung mit liegenschafts-übergreifenden Verbesserungsmaßnahmen

### sonstige Angebote der Stadt Wien:

- **MA 20:** Energieförderung, Photovoltaik
- **MA 25:** Förderung von solarthermischen Anlagen
- **MA 42:** Die Wiener Stadtgärten fördern eine Verbesserung der Lebensqualität:
  - Hofbegrünung
  - Dach- und Fassadenbegrünung
  - Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgärten
- **MA 50:** Wohnbauförderung
  - Wohnungsverbesserung, -neubau und Wohnhaussanierung
- **Bezirksvorstehungen:**
  - Finanzierung von Maßnahmen im öffentlichen Raum
- **Lokale Agenda 21:**
  - mit Grätzloasen werden drei Mal im Jahr ausgewählte Aktionen gefördert
- **Wirtschaftsagentur:**
  - Geschäftsbelebung, Nahversorgung in der Erdgeschoßzone
  - Geschäftsgebietsförderung, Geschäftsstraßenförderung

#### blocksanierung im prozess

Im Rahmen seiner Zielsetzungen und Möglichkeiten wird der wohnfonds\_ wien auch in Zukunft seinen Beitrag zur Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien leisten. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums wird sich die Blocksanierung insbesondere mit der gemeinsamen Entwicklung von dicht bebauten Gründerzeitvierteln in Verbindung mit großen innerstädtischen Neubauprojekten befassen.



resümee & ausblick



1 Verbesserung und Erweiterung einer Wohnhausanlage in 1110 Wien

2, 3 die Information von BewohnerInnen als Basisbaustein von „Smarter Together“



siehe Abb. 1, 2, 3 „Smarter Together“

Wien ist und bleibt eine der lebenswertesten Städte der Welt. 2018 belegte Wien im „Global Liveability Index“ des Economist den ersten Platz und wurde von der internationalen Beratungsagentur Mercer zum 9. Mal in Folge als Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität eingestuft. An der Erreichung dieser hohen Lebensqualität waren und sind die nachhaltigen Programme der Stadterneuerung, Stadtentwicklung und auch das Instrument der Blocksanierung mit bald 30 Jahren Expertise maßgeblich beteiligt.

Infolge der stetig wachsenden Bevölkerung ist neben der erhöhten Wohnbauleistung in Stadterweiterungsgebieten auch die nachhaltige Anpassung der bestehenden Gebäude notwendig. In enger Kooperation mit der Stadt Wien widmet sich der wohnfonds\_wien derzeit der Bestandsentwicklung mit besonderer Berücksichtigung von Ökologie und Klimawandelanpassung. Das Ziel ist, neben qualitätsvoller Wohnungsversorgung in Form von Sanierung und Neubau, auch bedarfsentsprechende Grün- und Freiflächen zu garantieren, die Energieeffizienz zu steigern und städtebauliche Entwicklungen zu begleiten.

Leitbilder wie der „Masterplan Gründerzeit“ - eine aus dem STEP 2025 entstandene Handlungsempfehlung - oder die 2014 beschlossene „Smart-City-Wien-Rahmenstrategie“ definieren die Intentionen der Stadt Wien, für eine nachhaltige soziale und ökologische Zukunft zu sorgen. Teil der Strategie ist es, Qualitäten der gründerzeitlichen Stadt wie die kleinteilige Strukturierung oder die Durchmischung - sowohl sozial als auch im Bereich der Nutzung - zu erhalten und diese weiterzuentwickeln. Die Herausforderungen einer wachsenden Stadt benötigen Adaptierungen der rechtlichen Grundlagen, Förderungen und Lenkungsinstrumente. Auf verschiedenen Ebenen wird daher daran gearbeitet, Anreize für private EigentümerInnen und EntwicklerInnen zu schaffen, um nachhaltige Qualitäten in ihre Bauvorhaben zu integrieren. Die Verknüpfung von Widmungsverfahren mit qualitativen Kriterien ist eine der Maßnahmen, die für die Blocksanierung ein neues Terrain an Kooperationen und Möglichkeiten für die Projektumsetzung bieten.

Pilotprojekte wie das EU-Projekt „Smarter Together“ in Simmering zeigen, dass die bereits erwähnten Schwerpunkte auf Gebietsebene mit Planungen der zukünftigen Energieversorgung und Fragen der Mobilität erfolgreich kombiniert werden können. Die Partizipation ermöglicht zusätzlich, Bedenken der Bevölkerung über Veränderungen in ihrem Wohnumfeld auszuräumen und die BewohnerInnen aktiv in den Gestaltungsprozess einzubinden.

Auch in der geförderten Wohnhaussanierung erfolgen laufend Anpassungen an aktuelle Bedürfnisse. Mit der Novelle der Sanierungsverordnung 2018 fokussiert die Aufwertung von Wohnungen in der Sockelsanierung nicht mehr allein auf die Kategorieanhebung; sie zielt auch auf qualitätsvolle Wohnungsverbesserung ab, etwa durch die Erneuerung der Haustechnik und die barrierefreie Umgestaltung von Wohnungen.

Im Zuge der Klimawandelanpassung gewinnen die ökologischen Maßnahmen und Aufwertungen im Wohnumfeld immer mehr an Bedeutung. Seit 2005 werden bauliche Maßnahmen zur qualita-

tiven Verbesserung der Wohnsituation - wie zum Beispiel durch die Errichtung von Balkonen und Terrassen - im Rahmen der „Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts“ unabhängig von einer umfassenden Sanierung gefördert. Mit der Novellierung der Sanierungsverordnung im Jahr 2018 sind nun die Erhöhung der Gebäudesicherheit sowie der Dachgeschoßausbau als Einzelmaßnahme ebenfalls förderbar.

Die Blocksanierung bietet die Chance, aktuelle Themen aufgrund demografischer Veränderungen wie zum Beispiel das „alltagsgerechte Planen und Bauen“ mit seinen gendersensiblen Aspekten „Sicherheit und Durchwegung“ etc. in den Fokus zu rücken. Die besten Konzepte resultieren aus partizipativen Prozessen, bei denen alle Beteiligten gemeinsam Lösungen erarbeiten. In diesem Sinne wird der wohnfonds\_wien im Rahmen seiner Ziele und Möglichkeiten auch in Zukunft seinen Beitrag zu Wohnzufriedenheit, Wohnqualität und nachhaltiger Stadtentwicklung in Wien leisten.

## adressen/kontakte

**Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen**  
1010 Wien, Rathaus, Stiege 8, 2. Stock, Tür 436  
(Tel.: 4000 81260)  
post@gws.wien.gv.at  
www.wien.gv.at

**Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik**  
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2  
(Tel.: 4000 82700)  
post@md-bd.wien.gv.at  
www.baudirektion.wien.at/

**Magistratsdirektion - Klimaschutzkoordination**  
1010 Wien, Rathaus, Stiege 5, 2. Stock  
(Tel.: 4000 75081 bis 75087)  
post@md-kli.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/umwelt/klimaschutz

**MA 7 (Wien Kultur) - Wiener Altstadterhaltungsfonds**  
1080 Wien, Friedrich-Schmidt-Platz 5  
(Tel.: 4000 84719)  
post@ma07.wien.gv.at  
www.kultur.wien.at

**MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung - Stadtforschung und Raumanalysen - Mehrfachnutzung, Zwischennutzung und temporäre Nutzung**  
1080 Wien, Rathausstraße 14-16  
(Tel.: 4000 8018)  
post@ma18.wien.gv.at  
www.wien.at/kontakte/ma18/

**MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung**  
1120 Wien, Niederhofstraße 21-23  
(Tel.: 81114 88916)  
post@ma19.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur

**MA 20 - Energieplanung**  
1010 Wien, Rathausstraße 14-16, 3. Stock  
(Tel.: 4000 88305)  
post@ma20.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/kontakte/ma20/

**MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung**  
1010 Wien, Rathausstraße 14-16  
(Tel.: 4000 88116)  
post@ma21.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/dienststellen/ma21/

**MA 22 - Wiener Umweltschutzabteilung**  
1200 Wien, Dresdner Straße 45  
(Tel.: 4000 73440)  
post@ma22.wien.gv.at  
www.umweltschutz.wien.at

**MA 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser**  
1200 Wien, Maria-Restituta-Platz 1  
(Tel.: 4000 8025)  
post@ma25.wien.gv.at  
www.um-haeuser-besser.at

**MA 25 - Gebietsbetreuungen**  
Internet: [www.gbstern.at](http://www.gbstern.at)

**GB\*Stadtteilbüro für die Bezirke 1, 2, 7, 8, 9 und 20**  
1020 Wien, Max-Winter-Platz 23  
(Tel.: 214 39 04)  
mitte@gbstern.at

**GB\*Stadtteilbüro für die Bezirke 16, 17, 18 und 19**  
1160 Wien, Haberlgasse 76 (Tel.: 406 41 54)  
west@gbstern.at

**GB\*Stadtteilbüro für die Bezirke 21 und 22**  
1210 Wien, Brünner Straße 34-38/8/R10 (Floridsdorfer Markt) (Tel.: 270 60 43)  
nord@gbstern.at

**GB\*Stadtteilbüro für die Bezirke 3, 4, 5, 10 und 11**  
1100 Wien, Quellenstraße 149 (Tel.: 602 31 38)  
ost@gbstern.at

**GB\*Stadtteilbüro für die Bezirke 6, 12, 13, 14, 15 und 23**  
1150 Wien, Sechshauser Straße 23  
(Tel.: 893 66 57)  
sued@gbstern.at

**MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau**  
1170 Wien, Lienfeldergerasse 96  
(Tel.: 4000 49600)  
post@ma28.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/verkehr/strassen/kundenzentrum

**MA 37 - Baupolizei**  
1200 Wien, Dresdner Straße 73-75  
(Tel.: 4000 8037)  
post@ma37.wien.at  
www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei

**MA 42 - Wiener Stadtgärten**  
1030 Wien, Johannesgasse 35  
(Tel.: 4000 8042)  
post@ma42.wien.gv.at  
www.park.wien.at

**MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten**  
1190 Wien, Muthgasse 62/1. Stock  
(Tel.: 4000 74880)  
wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung

**MA 50 - Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen**  
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31/3  
(Tel.: 4000 8050)  
post@ma50.wien.gv.at  
office@wohnbauforschung.at  
www.wohnbauforschung.at

**Arbeiterkammer Wien - Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**  
1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22  
(Tel.: 501 65-0)  
akmailbox@akwien.at  
www.wien.arbeiterkammer.at

**Architekturzentrum Wien**  
1070 Wien, Museumsplatz 1, im MQ  
(Tel.: 522 31 15)  
office@azw.at  
www.azw.at

**Bezirksvorstellungen**  
[www.wien.gv.at/bezirke/dezentralisierung/organe/bezirksvorstellung.html](http://www.wien.gv.at/bezirke/dezentralisierung/organe/bezirksvorstellung.html)

**Bundesdenkmalamt**  
1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege  
(Tel.: 53 415-0)  
service@bda.gv.at  
www.bda.gv.at

**Büro für Leerstandsaktivierung KRW Kreative Räume Wien GmbH @Das Packhaus**  
1030 Wien, Marxergasse 24/2  
(Tel.: 0676 643 20 66)  
office@kreativeraeumewien.at

**Wien Energie GmbH / Fernwärme Wien**  
1090 Wien, Spittelauer Lände 45  
(Tel.: 0800 500 800)  
info@wienenergie.at

**IBA Wien - Neues Soziales Wohnen**  
1190 Wien, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 74813)  
iba-wien@post.wien.gv.at  
www.iba-wien.at/

**IBO - Österreichisches Institut für Baubiologie und Bauökologie**  
1090 Wien, Alserbachstraße 5/8  
(Tel.: 319 20 05-0)  
ibo@ibo.at  
www.ibo.at

**Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen**  
1040 Wien, Karlsplatz 9 (Tel.: 5051781)  
kammer@arching.at  
www.wien.arching.at

**Kommunalkredit Public Consulting GmbH (Sanierungsscheck)**  
1090 Wien, Türkenstraße 9 (Tel.: 316 317 30)  
wien-pv@kommunalkredit.at  
www.wien-pv.at, www.pv.klimafonds.gv.at

**Lokale Agenda 21**  
1050 Wien, Grüngasse 9/5 (Tel.: 58 58 040-0)  
office@la21wien.at  
www.la21wien.at/

**Servicestelle Stadtentwicklung - Wiener Stadtplanungshaus**  
1010 Wien, Rathausstraße 14-16  
(Tel.: 4000 8840)  
planungsauskunft@ma21a.wien.gv.at www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle/

**UIV Urban Innovation Vienna GmbH**  
1040 Wien, Operngasse 17-21  
(Tel.: 4000 84260)  
office@urbaninnovation.at  
www.urbaninnovation.at

**TU Wien (Bauphysik u. Bauökologie)**  
1040 Wien, Karlsplatz 13 (Tel.: 58801 27003)  
www.bpi.tuwien.ac.at

**Umweltberatung Wien**  
1100 Wien, Buchengasse 77/4 (Tel.: 803 32 32)  
service@umweltberatung.at  
www.umweltberatung.at

**Verband für Bauwerksbegrünung - Grün Statt Grau**  
1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63  
Postfach 351  
office@gruenstattgrau.at  
www.gruenstattgrau.org/

**Wiener Wohnen - Stadt Wien**  
1030 Wien, Rosa-Fischer-Gasse 2, Teil B, 8. Stock (Service-Tel.: 05 75 75 75)  
post@wrr.wien.gv.at  
www.wienerwohnen.at

**Wirtschaftsagentur Wien**  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 20  
(Tel.: 4000 8670)  
info@wirtschaftsagentur.at  
www.wirtschaftsagentur.at

**Wirtschaftskammer Wien**  
1010 Wien, Stubenring 8-10 (Tel.: 514 50 0)  
info@wkw.at www.wko.at

**Wohnberatung Wien**  
1030 Wien, Guglgasse 7-9 (Tel.: 24 111)  
www.wohnberatung-wien.at/  
wohnberatung@wohnberatung-wien.at

**Wohnpartner**  
1030 Wien, Guglgasse 7-9 (Tel.: 24503-25960)  
office@wohnpartner-wien.at  
www.wohnpartner-wien.at/

**Wohnservice Wien**  
1030 Wien, Guglgasse 7-9/2. OG  
(Tel.: 24 503 0)  
office@wohnservice-wien.at  
wohnservice-wien.at/

## abbildungsverzeichnis

Abbildungen ohne Angaben wurden durch den wohnfonds\_wien erstellt

### deckblatt

15., Block Neubaugürtel-Goldschlagstraße-Löhrgasse-Märzstraße

Antrag: Antrag: Premium Bauträger GmbH / Planung: Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH / Baumeister Lindner GmbH / © Bild (nachbearbeitet): IMAGINA|VisualCollaboration

### Seite 3

© Bild: PID\_Bohmann

### Seite 4

© Bild: www.studiohuger.at

## 1 einföhrung

### 1, 2

1150, Dingelstedtgasse 12

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

### 3

1150, Mariahilfer Straße 182

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

### 4

1160, Redtenbachergasse 27

Antrag: privat / Planung: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

### 5

1160, Enenkelstraße 25

Antrag: privat / Planung: Arch. Musial ZT GmbH /

© Bild: www.studiohuger.at

## 2 inhalte der blocksanierung

### 1, 2

1150, Mariahilfer Straße 182

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

### 3, 4, 5, 6, 7, 8

1160, Wohnpark Ottakring

Antrag: IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / Planung: Brandstätter Baumanagement /© Bilder 3, 7: Brandstätter Baumanagement, © Bild 4: IIFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / © Bild 5: Philipp Derganz

### 9, 10

1110, Dopplergasse 5

Antrag: privat / Planung und © Bild: Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH

### 11, 12

1170, Ottakringer Straße 68

Antrag: privat / Planung: Arch. DI Martin Ottensammer / Landschaftsplanung: Outside-Ingenieurbüro für Landschaftsplanung /© Bild: Philipp Löffler

### 13

1120, Tivoligasse 21

Antrag: IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / Planung: Brandstätter Baumanagement

### 14

1020, Zirkusgasse 47

Antrag: gemeinnützig / Planung: Silberpfeil / GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung Ges.m.b.H. /© Bild: www.studiohuger.at

### 15

1030, Trubelgasse 8

Antrag: Ulreich Bauträger GmbH / Planung: Brusatti GmbH /© Bild: Ulreich Bauträger GmbH

### 16

1150, Pelzgasse 17

Antrag: privat / Planung: Arch.<sup>in</sup> DI Christina Jawecki

### 17

Blocksanierungsgebiet 15., Reindorf Ost

Planung und © Bild: Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH

### 18, 19

Blocksanierungsgebiet 15., Rustendorf

Planung und © Bild: Arch. DI Franz Denk

### 20, 21

1160, Wohnpark Ottakring

Antrag: IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / Planung und © Bild 21: Brandstätter Baumanagement, © Bild 20: Google Earth

### 22, 23

1230, Steinbrechergasse 38

Antrag: privat / Planung: architektur bureau rainer+böhm ZT-KG / © Bild 22: Zanetta

### 24

Blocksanierungsgebiet 1150, Reindorf Ost

Planung und © Bild: Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH

### 25

Blocksanierungsgebiet 1210, Am Spitz Nord

Planung und © Bild: BGKS architekten

### 26

1020, Odeonpark

### 27

1150, Sperrgasse 17

Antrag: privat / Planung: sigs bauplanungs gmbh / © Bild: Hertha Hurnaus

## 3 kompetenzen und blocksanierung

### 1

1150, Mariahilfer Straße 182

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

### 2

1110, Braunhubergasse 10

Antrag: IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / Planung: Brandstätter Baumanagement

### 3

Pressekonferenz Blocksanierungsoffensive /© Bild: PID\_Votava

### 4, 5

1150, Pillergasse 11

Antrag: privat / Planung und © Bild: aichberger architektur ZT

## 4 blocksanierungsgebiet & blocksanierungsstudie

### 1, 2

Blocksanierungsgebiet 1210, Am Spitz Nord

Planung und © Bild: BGKS architekten

### 3

Blocksanierungsgebiet 1210, Am Spitz Süd

Planung und © Bild: ARGE Kaitna Smetana ZT GmbH-Rode Schier OG

### 4

Blocksanierungsgebiet 1150, Reindorf Nord

Planung und © Bild: RAUMKUNST ZT GmbH

### 5

Blocksanierungsgebiet 1200, Klosterneuburger Straße

Planung und © Bild: pointner|pointner Architekten

### 6

Blocksanierungsgebiet 1100, Sonnwendviertel

Planung und © Bild: Arch. DI Franz Denk

### 7, 8, 9

Blockentwicklung 1150, Fünfhaus Nord

Block Neubaugürtel-Goldschlagstraße-Löhrgasse-Märzstraße

Antrag: Antrag: Premium Bauträger GmbH / Planung: Praschl-Goodarzi

Architekten ZT-GmbH und © Bild 8 / Baumeister Lindner GmbH /

© Bild 7: Airpicture, © Bild 9 (nachbearbeitet):

IMAGINA|VisualCollaboration

## 5 „kleine blocksanierungen“ – beispiele

### 1, 2

1150, Mariahilfer Straße 182

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZTGmbH

1020, Taborstraße 68-70

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung und © Bild: GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung Ges.m.b.H.

1050, Siebenbrunnengasse 72

### 1, 2

Antrag: privat / Planung: G.E.D. Wohnbau GmbH /

© Bild 2: Geo Eye

1050, Brandmayergasse 21

### 3, 4

Antrag: privat / Planung: architektur bureau rainer+böhm ZT-KG /

© Bild: www.studiohuger.at

1050, Schönbrunner Straße 111

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung: Burtscher Durig ZT GmbH

1110, Dopplergasse 5

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung und © Bild 3 : Timo Huber + Partner

Architekten ZT GmbH

1120, Breitenfurter Straße 25

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung und © Bild: Trimmel Wall Architekten ZT GmbH

1150, Wurmsergasse 8

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung und © Bild 3: Architekturatelier Kiener ZT-KEG

1170, Weidmannngasse 27, 29, 31

### 1, 2, 3, 4

Antrag: IFW Immobilien- und Finanzierungs-Ges.m.b.H. / Planung und ©

Bild: Brandstätter Baumanagement

1200, Marchfelderstraße 9

### 1, 2, 3, 4

Antrag: privat / Planung: Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH /

© Bilder 2, 4: www.adsyphoto.com

## 7 resümee & ausblick

### 1

1110, Hauffgasse 37-47

Antrag: privat / Planung: GSD Gesellschaft für Stadt- und

Dorferneuerung /© Bild: Bojan Schnabl

### 2, 3

Smarter Together

Infomobil / Projektleiterin Julia Girardi-Hoog mit BewohnerInnen

© Bild 2, 3: PID\_Christian Jobst

## literaturverzeichnis

Urban Heat Island - Strategieplan Wien

Magistrat der Stadt Wien, Wiener Umweltschutzabteilung -

Magistratsabteilung 22, 2015

[www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/uhi-strategieplan.html](http://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/uhi-strategieplan.html)

Leitfaden Fassadenbegrünung

MA 22 - Magistrat der Stadt Wien, Programm für umweltgerechte

Leistungen, 1. Ausgabe, I/2016

[www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/fassadenbegruenung.html](http://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/fassadenbegruenung.html)

STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien 2014

Grün- und Freiräume in der Stadt - Qualitätssicherung von der

Stadtplanung bis zum Bauplatz

Thomas Knoll, ÖGLA, 13. November 2014

Wien wächst - Öffentlicher Raum - Arbeiterkammer Wien

Die Stadt als Verteilungsfrage, August 2016

Arbeit, Wohnen und Freiraum

Junge WienerInnen brauchen Platz! - Arbeiterkammer Wien,

Nr. 01/2015

IBA Talks Publikation Mai/Juni 2017, online

Die Internationale Bauausstellung Wien

im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe

Internationale Bauausstellung IBA\_Wien „Neues soziales Wohnen“

Kick-off-Symposium 29.2.2016, TU Wien, Dokumentation

Fachtagung GRÜNgeWANDt 2.0

Tagungsbeiträge vom 22. Februar 2013

[www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/gruengewandt.html](http://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/gruengewandt.html)

„die umweltberatung“

Diverse Broschüren und Infoblätter

[www.umweltberatung.at/themen-gaertnern-shop-download](http://www.umweltberatung.at/themen-gaertnern-shop-download)

Grün- und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln

Gisa Ruland, Rudolf Kohoutek, November 2012

Grundlagen der Dachbegrünung

Verband für Bauwerksbegrünung, 2015

Masterplan Gründerzeit

Magistrat der Stadt Wien, MA 21 - Stadtteilplanung und

Flächennutzung, 2018

Diverse Publikationen des wohnfonds\_wien

## danksagung/impressum

Wir danken allen LiegenschaftseigentümerInnen, Hausverwaltungen, Blocksanierungsbeauftragten, BaubetreuerInnen, MitarbeiterInnen des wohnfonds\_wien und allen Personen, die uns bei der Erstellung dieser Publikation unterstützt haben.

### Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds\_wien  
fonds für wohnbau und stadterneuerung  
Lenaugasse 10, A-1082 Wien  
www.wohnfonds.wien.at

### Redaktion und für den Inhalt verantwortlich

wohnfonds\_wien

### Grafik und Layout

Verena Hochleitner

### Lektorat

Christine Nouikat

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers und der AutorInnen in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Stand: August 2018

© wohnfonds\_wien