

# Kommunikation macht den Erfolg

Die Wohnanlage Hauffgasse 37-47 ist in die Jahre gekommen und braucht mehr als einen neuen Verputz. Wie smarte Lösungen gefunden wurden, zeigt die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft BWSG.

Von Wilhelm Haberzettl



Bei der Sanierung der Großwohnanlage Hauffgasse 37-47 setzt die BWSG viele smarte Lösungen um.

Mehr als 46 Mio Euro werden bis 2021 in die smarte Aufwertung des Gebiets Simmering Nordwest, in dem rund 21.000 WienerInnen leben, investiert. Über sieben Mio davon kommen von dem EU-Projekt „Smarter Together – gemeinsam g’scheiter“. Dadurch werden in Simmering Nordwest insgesamt sechs Mio kWh jährlich an Energie und 550 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. 900 Arbeitsplätze werden gesichert oder zum Teil neu geschaffen. Die Sanierung der Großwohnanlage Hauffgasse 37-47 ist ein Teil dieser EU-Initiative. Dort hat die BWSG viele smarte Lösungen umgesetzt. Die BewohnerInnen können so jährlich bis zu 400 Euro Heizkosten sparen. Bei der umfassenden Sanierung wird die Wohnqualität verbessert, sowie 79 neue Dachgeschoßwohnungen werden gebaut.

## Die gesamte Wohnqualität erhöhen

Die Heizkosten zu senken ist relativ einfach und wird von der BWSG fast immer im Zuge einer Sanierung durchgeführt. Viel komplexer ist das Thema der Wohnqualität. Sie hängt unter anderem sehr stark von der individuellen Lebenssituation ab. Unter dem Stichwort altersgerechtes Wohnen sollte nicht nur die Barrierefreiheit bedacht werden. Studierende beispielweise haben ganz andere Ansprüche als eine Jungfamilie, aber vielleicht ähnliche wie ein/e PensionistIn. Altersgerechtes und flexibles Wohnen steht bei uns im Fokus der Überlegungen im Zuge einer Nachverdichtung.

Das Nachverdichtungspotential wird in der BWSG in einem ersten Schritt durch Auf-

stockungen bzw Dachausbauten umgesetzt, Grünflächen bleiben weitestgehend unverändert.

In Wien gibt es je nach Quelle einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 15–25.000 Wohnungen jährlich. Das entspricht etwa der gesamten Seestadt Aspern. Diese enorme Anzahl kann nur gemeinsam durch öffentliche, private und eben durch gemeinnützige Bauträger gedeckt werden. In Verbindung mit der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind, ist die Nachverdichtung aus unserer Sicht die logische Folge, wobei sie alleine nicht den gesamten Bedarf decken kann.

## Individuelle Bedürfnisse berücksichtigen

Im Zuge der geplanten thermischen Sanierung in der Wohnanlage Hauffgasse werden die BewohnerInnen bei Entscheidungen miteinbezogen. Dadurch gewährleisten wir, dass sowohl bautechnische Notwendigkeiten als auch individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden. Die Sanierung wie die Erarbeitung eines E-Mobilitäts-Konzeptes sind Teil der EU-geförderten Stadterneuerungsinitiative „Smarter Together – gemeinsam g’scheiter!“. Dieses von der EU in Leben gerufene Projekt wird in den Städten →

**Wilhelm Haberzettl**  
ist Vorstandsvorsitzender der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.



## E-Auto-Verleih für die MieterInnen

# 50 Cent

GelegenheitsnutzerInnen des E-Carsharings zahlen einen Euro pro Stunde plus zehn Cent pro Kilometer. Wer sich in der Aktivgruppe etwa als Fahrzeugpatin/-pate oder als Ansprechperson engagiert, kann die Fahrzeuge schon ab 50 Cent pro Stunde nutzen.

## Zusammengefasst

Bei der Renovierung der Großwohnanlage Hauffgasse in Simmering berücksichtigt die BWSG nicht nur die thermische Sanierung, sondern schafft auch zusätzlich 79 Dachwohnungen. Bei der Planung des Projektes werden die BewohnerInnen von Anfang an miteinbezogen. Ein E-Carsharing-System schafft einen zusätzlichen Nutzen für die MieterInnen.



**Das Sanierungsprojekt Wohnanlage Hauffgasse ist Teil der EU-Initiative „Smarter Together – gemeinsam g'scheiter!“. Dazu gehört auch die Mitbestimmung bestehender MieterInnen sowie ein E-Carsharing-System für die BewohnerInnen.**

Wien, Lyon und München umgesetzt. Mit-  
sprache der Bevölkerung spielt bei „Smarter  
Together“ eine zentrale Rolle.

Kommunikation ist nicht nur, aber vor allem  
bei großen Projekten ein wesentlicher  
Erfolgsfaktor. Sie beginnt bei uns, lange  
bevor der erste Arbeiter auf der Baustelle  
ist. Wir versuchen die BewohnerInnen so  
früh wie möglich in den Prozess einzubin-  
den, um alle Ideen und Wünsche bestmög-  
lich umzusetzen. Das ist auch mit hohem  
Aufwand verbunden, der bei uns zum Teil  
durch PartnerInnen abgewickelt wird.

### **Sozial geschulte Personen moderieren**

Unsere PartnerInnen im Bereich der Mieter-  
Innen-Betreuung sind keine TechnikerIn-  
nen, sondern sozial geschulte Personen.  
Wir benötigen hier vor allem ModeratorIn-  
nen, um einen Perspektivenwechsel bei uns  
als Wohnbaugesellschaft wie bei den  
BenützerInnen einzuleiten. Wenn man die  
andere Seite – und da nehme ich uns nicht  
aus – versteht, funktioniert es einfach bes-  
ser. Unserer Erfahrung nach steigen die  
Akzeptanz und die Identifikation der  
BewohnerInnen durch den erhöhten Einsatz  
von Kommunikation. Das bringt nicht nur  
Vorteile in der Bauphase, sondern auch in  
der gesamten Bewirtschaftung.

Die Hauffgasse ist ein echtes Leuchtturm-  
projekt, bei dem man viel Überzeugungs-  
kraft und ein starkes Team braucht. Um die  
bewohnten Hochhäuser aufzustocken und

auch ein E-Carsharing in der Anlage einzu-  
richten, wurde das Büro wohnbund:consult  
beauftragt, einen breiten Beteiligungspro-  
zess zu organisieren. Dazu wurde ein Info-  
point in der Wohnanlage errichtet, wo die  
MieterInnen vorbeikommen und sich über  
Fakten, Konzepte und Maßnahmen inform-  
ieren sowie ihre eigenen Ideen einbrin-  
gen können. Zusätzlich gab es noch Work-  
shops, Begehungen, Themenabende und  
Informationsnachmittage.

Generell wird unser Portfolio nach jeder  
wesentlichen Bauordnungs- oder Raum-  
ordnungsänderung auf die Möglichkeit der  
Nachverdichtung überprüft. Aktuell wird  
ganz in der Nähe der Hauffgasse ein Pro-  
jekt in der Größenordnung von 15 Mio Euro  
vorbereitet, das weitere gemeinnützige  
Mietwohnungen schaffen wird. Aber auch  
mit Eigentumswohnungen wie zB in der  
Spittelauer Lände verdichten wir zu einem  
sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis  
nach.

### **Nachhaltig für Generationen gestalten**

Unseren Auftrag, günstigen Wohnraum  
zur Verfügung zu stellen, nehmen wir sehr  
ernst, und das wollen wir nachhaltig  
gestalten. Deshalb geben wir uns nicht  
nur mit der thermischen Sanierung zufrie-  
den. Wir bauen für Generationen, dement-  
sprechend muss sich auch unser Betrach-  
tungszeitraum auf die gesamte Lebens-  
dauer ausdehnen.



### **Das EU-Projekt „Smarter Together“ – was ist das?**

„Smarter Together“ ist eine von  
der EU geförderte Stadterneue-  
rungsinitiative in den drei Städ-  
ten Wien, Lyon und München.  
Gemeinsam mit der Bevölkerung  
und Unternehmen entwickelt die  
Stadt Wien in Simmering Smart-  
City-Lösungen. Die Schwer-  
punkte liegen in den Bereichen  
Gebäudesanierung, Energie,  
Mobilität und Logistik sowie  
Informations- und Kommunikati-  
onstechnologie. Die Sanierung  
und Nachverdichtung der Groß-  
wohnanlage in der Hauffgasse  
ist in das Projekt eingebunden.

[www.smartertogether.at](http://www.smartertogether.at)

**DIE IDENTIFIKATION MIT DEM OBJEKT STEIGT DURCH DEN ERHÖHTEN  
EINSATZ VON KOMMUNIKATION. DAS BRINGT VORTEILE IN DER BAU-  
PHASE UND AUCH IN DER GESAMTEN BEWIRTSCHAFTUNG.**