

# Wohnen ist mehr. Wien bringt's.



wohnservice  
wien  
Alles rund ums Wohnen

wien.  
unser zuhause.  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

StadT Wien  
Wien ist anders.



Mit den neuen Wohnprojekten bei den Gasometern ist eine außergewöhnliche Verbindung von alter und neuer Bausubstanz gelungen.

## „GASOMETER“ – ALTE ARCHITEKTUR TRIFFT NEUE WOHNFORMEN 11., Guglgasse

Bauträger: SEG, WBV-GPA, Gesiba  
Rund 600 großteils geförderte Wohneinheiten  
Bezug: Sommer 2001

Die Gasometer wurden von 1896 bis 1899 als erstes kommunales Gaswerk Österreichs erbaut. Durch Erneuerung und entsprechende Adaptierung konnte das Industriedenkmal, das noch bis 1986 in Betrieb war, zu Wohnzwecken neu genutzt werden. 1999 erfolgte der Spatenstich für das – aufgrund seiner hohen städtebaulichen und sozialen Bedeutung – in Europa einzigartige Projekt. Ein Studentenheim mit Wohnungen für 247 Studenten sowie entsprechende Räumlichkeiten zur allgemeinen Benutzung, Büro- und Verwaltungsflächen sowie eine Shopping Mall mit Geschäften aller Art, Bars, Cafés und einer Veranstaltungshalle sorgen für eine optimale Infrastruktur.

gemacht. Große, verglaste Panorama-Loggien sind Teil der Wohnungen und prägen das einzigartige Erscheinungsbild. Sie bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern einen atemberaubenden Ausblick über ganz Wien.

### Ganze Grätzl werden lebenswerter

Wien ist eine Stadt mit großer Tradition. Das zeigen die zahlreichen Gründerzeitviertel. Zur **Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes** setzt die Wiener Wohnbaupolitik eine Reihe von Initiativen im Bereich Sanierung. Bei der Erneuerung einzelner Wohngebäude oder ganzer Viertel setzt Wien seit langem auf die sogenannte „Sanfte Stadterneuerung“. Sie ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern, dass sie möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben können. Zudem wird sichergestellt, dass die Wohnkosten auch nach der Renovierung leistbar bleiben.

### Vom Schandfleck zum Vorzeigeprojekt

Ein Meilenstein bei der Sanierung von erneuerungsbedürftigen Stadtteilen – wie beispielsweise dem Westgürtelbereich – ist der Kauerhof in der Diefenbachgasse 10–12 im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Seine **Erneuerung** gilt als Musterprojekt im Bereich Sanierung und beweist auch, wie konsequent und erfolgreich sich die Stadt Wien für die Rettung von Spekulationsobjekten einsetzt. Der Kauerhof ist ein typischer Häuserblock aus der Gründerzeit in Rudolfsheim-Fünfhaus und war lange ein Spekulationsobjekt. Die vorhergehenden Besitzer ließen es verwahrlosen. Der Kauerhof wurde von allen Menschen im Grätzl als grober Schandfleck empfunden. Nicht nur die Menschen im Kauerhof, sondern auch die Anrainerinnen und Anrainer litten unter dem zunehmenden Verfall des Gebäudes.

**Wohnbaustadtrat Vizebürgermeister  
Dr. Michael Ludwig (Mitte) freut sich  
gemeinsam mit dem Bauträger sowie den  
Bewohnerinnen und Bewohnern über die  
neue Wohnqualität.**



## **BEST-PRACTICE-BEISPIEL KAUERHOF**

**15., Diefenbachgasse 10–12**

**Bauträger: WBV-GPA**

**131 Wohneinheiten**

**Baujahr: ca. 1900**

**Sanierung fertiggestellt im Frühjahr 2008**

Die Stadt Wien, vor allem die Gebietsbetreuung Stadterneuerung, und der Bezirk unterstützten die Bewohnerinnen und Bewohner des Kauerhofs jahrelang, unter anderem durch einen kostenlosen Rechtsbeistand. Sie lebten zum überwiegenden Teil in Substandardwohnungen. Die Hofgebäude und die Straße zwischen den beiden Stiegen waren in einem desolaten Zustand.

Nach schwierigen Verhandlungen konnte 2002 der Bauträger WBV-GPA den Kauerhof aus einer Konkursmasse heraus erwerben. In intensiver Zusammenarbeit mit dem Bezirk, mit dem **wohnfonds\_wien** und dem Architekturbüro Brada + Klerings wurde ein umfassendes Sanierungskonzept ausgearbeitet. Neben der Wohnhaussanierung und den gebäudeübergreifenden Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur waren auch neue Grünräume vorgesehen. Im Jahr 2005 erfolgte der Startschuss zur umfangreichen Erneuerung. Nach knapp drei Jahren intensiver Renovierung waren 131 Wohnungen, davon 104 in der Wohn-Kategorie A, wieder bezugsfertig.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden die ursprünglich 136 Wohnungen, von denen der größte Teil der Kategorie D entsprach, durch Wohnungszusammenlegungen und Einbau von sanitären Anlagen, aber auch Dachgeschoßausbau aufgewertet. Die Mieterinnen und Mieter hatten die Möglichkeit, sich mit sogenannten Huckepacksanierungen an das Förderungsverfahren „anzuhängen“ und notwendige Renovierungen in ihren Wohnungen durchzuführen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße konnte von rund 40 auf 60 m<sup>2</sup> erweitert werden. Kleinstwohnungen mit einer Nutzfläche von nur 14 m<sup>2</sup> sind Geschichte. Mit der erfolgreichen Sanierung konnten Qualitätsverbesserungen in allen Bereichen erzielt werden. Eingänge, Stiegenhäuser und Kellerabteile des Hauses wurden instand gesetzt, die Mauern nachträglich mit einer Feuchtigkeitsabdichtung trockengelegt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die Haustechnikschächte und die Hauskanalanlage wurden erneuert. Ebenfalls neu ist die Zentralheizungsanlage samt Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme. Mit Müllräumen löste man das Problem der Verschmutzung. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen seit der Erneuerung zehn neue Aufzüge sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zur Verfügung.