

Energie und Umwelt

Gesiba in Wien: Fit für den Energieausweis

Mit ihrem Programm zur Sanierung eigener Wohnbauten fungierte die Gesiba als Pionier für die Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (Thewosan-Förderschienen) der Stadt Wien. Gerade rechtzeitig zur Einführung des Energieausweises ist der gesamte Bestand des Wohnungsunternehmens saniert. WohnenPlus-Chefredakteur Robert Koch berichtet.



Pionierprojekt der Thewosan-Sanierung in der Sinagasse. 15 Stiegen eingepackt mit Vollwärmeschutz

Begonnen hat alles vor acht Jahren in der Sinagasse, Wien 22, unweit jenes Gemeindebaus, wo einst der legendäre Kaisermühlen-Blues entstand. Eine große Wohnhausanlage im Stil der sechziger Jahre mit 15 Stiegen – in bester Grünlage in der Nähe der Alten Donau – stand zur Renovierung an. Aus den Erfahrungen einer Serie von Sockelsanierungen bei Stiftungshäusern der Stadt Wien reifte die Idee zur thermisch-energetischen Wohnhaussanierung. Ing. Johannes E. Kornherr, Leiter Technischer Bereich in der Gesiba-Hausverwaltung, erinnert sich noch gerne an seine Gespräche mit der neu eingesetzten Mannschaft des WBSF (heute wohnfonds wien): „Durch intensiven Erfahrungsaustausch konnten wir dazu beitragen, eine praxiserfahrene Handhabung der Abläufe in der Thewosan-Förderung zu erarbeiten.“

Idee zur thermisch-energetischen Wohnhaussanierung.

Analyse Althausbestand

Die im Jahre 2000 eingeführte Förderungsschiene des Landes soll bekanntlich die Emissionen aus dem Beheizen älterer Wohnhäuser nachhaltig reduzieren und damit auch zur Senkung der Heizkosten beitragen. Maßgeblich für die Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses ist die Reduktion des Heizwärmebedarfes im Vergleich zu einem Niedrigenergiehaus. Es gibt vier Klassen mit gestaffelten Beiträgen, die maximal ein Drittel der Sanierungskosten abdecken. Derzeit beläuft sich die Obergrenze auf 75 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Anreiz genug für die Gesiba, um parallel zum Probelauf in den Häusern Sinagasse 1 bis 19 – wo rund eine Million Euro für den Vollwärmeschutz von rund 16.000 Quadratmeter Fassaden samt Nebenarbeiten investiert wurden – den gesamten Althausbestand zu analysieren.

„Wir haben einen relativ jungen Bestand“, erklärt Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner das Resultat, „aber immerhin rund 13 Prozent unserer 16.400 Wohnungen befinden sich in Häusern aus der Nachkriegszeit. Und damals gab es weder Baumaterialien heutiger Qualität, noch machte sich jemand Sorgen über die Steigerung von Energiekosten.“



Das unternehmensinterne Thewosan-Programm umfasst 36 Häuser höchst unterschiedlicher Dimension, die insgesamt 2099 Wohnungen verteilen sich auf Objekte mit 14 bis 243 Wohnungen. Derzeit befinden sich je eine Wohnhausanlage und ein Stiftungshaus der Gemeinde Wien in Vorbereitung, bei einem Gesiba-Haus mit 20 Wohnungen steht die Sanierung kurz vor Abschluss. Bereits fertig gestellt sind die Arbeiten bei 33 Häusern mit 2022 Wohnungen. Für die 29 abgerechneten Projekte mit Gesamtkosten von etwa 14 Millionen Euro wurden Zuschüsse der Stadt Wien von nahezu vier Millionen Euro überwiesen – und „den Wohnhausanlagen zu Gunsten der Mietergemeinschaften gutgeschrieben“, wie Johannes Kornherr betont.

Wohnbauten aus den sechziger Jahren mit Niedrigenergiehaus-Standard:

Haymogasse 12



Sanierungsprojekte können keineswegs über einen Kamm geschoren werden, sondern bedeuten detailreiches Eingehen auf die vorhandene Bausubstanz. So wurde etwa eine Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen in Wien 23, Haymogasse 12, in den späten sechziger Jahren in Hohlziegelbauweise errichtet.

Reihenhäuser Altmannsdorfer Straße

Vor der Sanierung im Jahre 2001 eruierte man einen Heizwärmebedarf von 95,61 kWh(m2a), der auf nur 36,45 kWh(m2a) gesenkt werden konnte. Um das zu erreichen waren umfangreiche Dämmungen im Sockelbereich, an den Fassaden, Keller- und Dachdecken sowie der Austausch von Fenstern und Portalen in den vier Stiegenhäusern erforderlich. Auch die Fenster der Wohnungen wurden größtenteils erneuert.

Nach ähnlich umfangreichen Arbeiten beim fünfgeschossigen Eckhaus an der Nordmannngasse 22 in Wien-Floridsdorf mit 35 Wohnungen reduzierte sich der Jahresheizwärmebedarf von 93,67 auf 34,54 kWh(m2a). Weiterhin freuen sich die Bewohner über den Einbau von zwei durch den Wohnfonds geförderte Aufzüge im Zuge der Sanierung.

Typische Projekte



Bei diesen Wohnhausanlagen – beide repräsentativ für den Bautypus der Nachkriegszeit in Wien – gelang also eine Reduktion des Jahres-Heizwärmebedarf um nahezu 60 kWh(m2a), wodurch Stufe drei, das bedeutet Niedrigenergiehaus-Standard, erreicht wurde. 75 Euro bringt Stufe vier und betrifft eine Reihenshausanlage in Wien 23, Altmannsdorfer Straße 207-225. Dort beträgt der HWB nun zwar 114 kWh(m2a), jedoch 131 kWh weniger als vor der 2007

Ihr erstes Passivhaus hat die Gesiba im Frühjahr 2008 fertig gestellt, konzipiert von Architekt Georg W. Reinberg, einem Pionier des ökologischen Wohnbaus. Der kompakte Baukörper in Wien 23, Schellenseegasse 5, enthält 22 Mietwohnungen.

abgeschlossenen Sanierung. Dazu waren bei den 21 Reihenhäusern mit Baujahr 1967 neben den üblichen Dämmungen spezielle Maßnahmen notwendig: Die alten Flachdächer wurden abgetragen und über einer Deckendämmung von 24 cm neue Konstruktionen aufgesetzt. Fenster und Verglasungen brachte man auf zeitgemäßen Standard. Ebenso unterschiedlich wie die Thewosan-Projekte sind ihre Resultate bezüglich der Heizkosten-Ersparnis ausgefallen. Das hängt auch von der Heizungsart ab – wo möglich, wurde eine Nachrüstung auf Fernwärme-Anschluss durchgeführt. Das durchschnittliche Einsparungspotenzial wird mit 25 Prozent angegeben. Basis für den Energieausweis

In einem Leitfaden für die Bewohner werden Grundidee und Funktionsweise eines Passivhauses erläutert. „Nach heutigem Stand der Technik ist es die beste und günstigste Methode, komfortables Raumklima herzustellen“, erklären die Planer.

Basis für den Energieausweis



Ein sehr wertvolles Nebenprodukt des Sanierungsprogrammes sind Basisdaten für den Energieausweis – dieser Begriff wurde im Jahre 2000 mit der Thewosan-Förderung in Wien eingeführt. Für jedes Förderungsansuchen waren entsprechende Nachweise erforderlich. „Diese können zwar nicht 1:1 für Energieausweise im Sinne der Technikonovelle 2007 verwendet werden“, gibt Johannes Kornherr zu bedenken, „weil andere Berechnungskriterien gelten.“ Aber die Grundlagen sind für die Ausstellung vorhanden.

Der innerhalb weniger Jahre vollständig sanierte Althausbestand ist energetisch auf aktuellen Standards. „Die ab Jänner 2009 vorgeschriebene Vorlage eines Energieausweises bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen bringt für uns keine Probleme“, freut sich Generaldirektor Ewald Kirschner, „die Gesiba ist ebenso wie im Neubaubereich fit für den Energieausweis.“

Robert Koch

Diese Berichterstattung erfolgt in Kooperation mit WohnenPlus, dem Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich

Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
1013 Wien, Eßlinggasse 8-10
Tel.: +43 1 534 77-0
Fax: +43 1 534 77-600
E-Mail: office@gesiba.at

Vorstand
Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner
Dr. Manfred Haas

Die Gesiba wurde 1921 gegründet, zunächst um die Versorgung mit günstigen Baumaterialien sicherzustellen, dann um leistbare Reihenhaussiedlungen – wie die berühmte Werkbundsiedlung – zu bauen. Heute ist die Gesiba mit knapp 45.000 betreuten Wohnungseinheiten (davon etwa 26.000 eigene) und mehr als 70 Wohnanlagen einer der größten Wohnbauträger Wiens. Die Gesiba sieht sich heute aber nicht mehr nur als reiner Wohnbaugesamtdienstleister, sondern beschäftigt sich auch mit Facility-Management, der Wohnbetreuung und Beratung und der Schaffung von neuen Infrastrukturen. www.gesiba.at

Literatur:

Thermisch-energetische Wohnhaussanierung in Wien (Thewosan)
Thewosan-Förderschienen:
http://eeg.tuwien.ac.at/events/iewt/iewt2007/papers/abstracts/Poster/PosterStrategien/Heumesser_%20WienerEnergiepolitik.pdf

Ewald Kirschner und Johannes Kornherr (rechts) präsentieren den Energieausweis

Alle Fotos: Robert Newald/
GESIBA, Gemeinnützige
Siedlungs- und
Bauaktiengesellschaft in Wien