

Zirkuläre Sanierung: Hartlgasse 22 (Sozialbau AG)



Abbildung 24: Hartlgasse 22, 1200 Wien © Stadt Wien/Bojan Schnabl

Die Studie von Digital findet Stadt analysierte die Eignung des Wiener sozialen Wohnbaus für eine Sanierung nach kreislaufwirtschaftlichen Kriterien. Das Pilotprojekt basiert auf der Liegenschaft der Sozialbau AG in der Hartlgasse 22 (1200 Wien) aus dem Jahre 1986 und dient als exemplarisches Beispiel für Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnbaus, die wirtschaftlich realisierbar und skalierbar sind.

In diesem Zusammenhang erfolgte ein gezielter Abgleich mit den strategischen Unternehmenszielen der Sozialbau AG, um Synergien und Prioritäten herauszuarbeiten. Ergänzend wurde eine Grobkostenschätzung durchgeführt, um die wirtschaftlichen Umsetzungsmöglichkeiten realistisch einschätzen zu können.

Kernziele der Studie:

1. **Beurteilung der Kreislauffähigkeit:** Identifizierung von Kriterien zur Bewertung der Kreislauffähigkeit für den sozialen Wohnbau.
2. **Identifikation geeigneter Bauteile und Materialien:** Analyse, welche Elemente eines typischen Wohnbaus im Rahmen einer Sanierung wiederverwendet (re-use) oder recycelt werden können.
3. **Optimierung der Sanierungsstrategie:** Erarbeitung exemplarischer Maßnahmen zur Maximierung des zirkulären Impakts im Rahmen der Gebäudesanierung.



Abbildung 25: Regulatorischer Rahmen – Kreislaufwirtschaft Bauwesen, Quelle: Digital Findet Stadt

Die Studie berücksichtigt dabei die EU-Taxonomie, die OIB-Richtlinie 7 sowie den Zirkularitätsfaktor (ZiFA) der Stadt Wien. Zudem wurden digitale Methoden (BIM, Madaster) geprüft, um eine effiziente Nachweisführung und Dokumentation von Materialien und CO₂-Bilanzen zu ermöglichen.

Ein Schwerpunkt lag auf der Erhaltung der Tragstruktur, wodurch ein Abriss und Neubau mit hohen CO₂-Emissionen weitgehend vermieden werden. Besondere Aufmerksamkeit galt der Gebäudehülle, den langlebigen Fenstern, den nachhaltigen Fassadenmaterialien und den rückbaubaren Innenausbauerelementen.

Erkenntnisse & Herausforderungen

- Durch den Erhalt der tragenden Strukturen lassen sich bei dem Beispiel Hartlgasse 62 % der CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus einsparen.
- Die Gebäudehülle ist zentraler Hebel: Fassaden, Fenster und Dämmung bieten das größte Optimierungspotenzial für die Reduktion des Treibhauspotenzials (GWP).
- Der Innenausbau hat zwar einen kleineren Einfluss auf GWP, jedoch Potenzial für Kreislaufwirtschaft durch rückbaubare Bauteile (wie beispielsweise Decken, Böden, Geländer, Wandverkleidungen).
- Die typische Struktur der Liegenschaft Hartlgasse 22 ermöglicht eine Übertragbarkeit bzw. Skalierbarkeit der entwickelten Strategien auf andere Sozialbau-Projekte in Wien.
- Nachhaltige Materialien können anfänglich kostspieliger sein, amortisieren sich allerdings langfristig durch CO₂-Einsparungen, längere Lebensdauer und reduzierte Entsorgungskosten.
- Die EU-Taxonomie, OIB7 und ZiFA definieren die Grundlagen für kreislauffähige Sanierungen. Förderungen – wie beispielsweise die SanDekoV 2024 – und unterstützen eine nachhaltige Materialwahl und die zukunftsorientierten Bauweisen in finanzieller Hinsicht.