

ALtes Haus

Barrierefreies Wohnen im GründerzeitPassivHaus

Sanierung einer Gründerzeitimmobilie

mehrere topaktuelle Themen werden in diesem Projekt miteinander verknüpft:

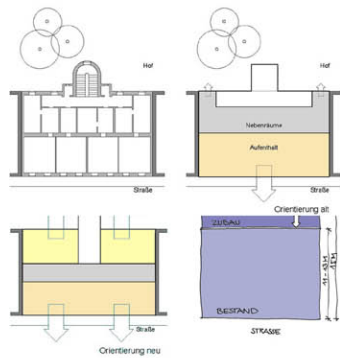
Sanierung zum Passivhaus – auch für die Gründerzeit
Energietechnik und Raumklimakomfort am neuesten Stand der Forschung

Barrierefreies Wohnen
Zentrales Wohnen in hohen Räumen
Wohnen mit großzügigem Freiraum oder Dachterrasse

Abgesichert durch: ein Forschungsprojekt gefördert vom
BM VIT im Rahmen "Haus der Zukunft"
Inhalte, die im Konsulententeam wissenschaftlich untersucht wurden:

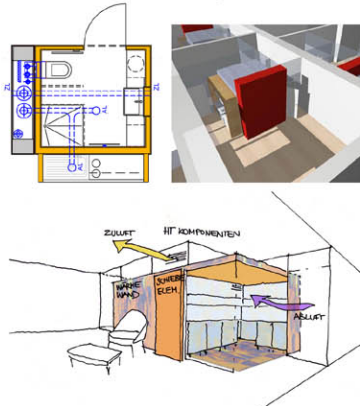
Restrukturierungsmöglichkeiten von Gründerzeitgrundrissen

Eine Analyse des gründerzeitlichen Gebäudebestandes ergab, dass die typischen bürgerlichen Häuser auch für heutige Wohnverhältnisse lediglich einer haustechnischen Aufrüstung und thermischen Verbesserung bedürfen, während Bassenhäuser starken Restrukturierungsbedarf haben und wesentlich radikaler angegangen werden sollten.



Implementierung einer Infrastrukturbox

Die INFRABox ist eine zerstörungsfreie Alternative zur Implementierung von Infrastruktur in alte Gebäude. Sie beinhaltet das Bad, eine Küchenzeile, den Schacht mit der gesamten Leitungsführung (HLSE), 2 tragende Betonsäulen, die erforderlichen Heizflächen, eine Großteil der Elektroinstallation und die Lüftung. Die INFRABox ist eine zerstörungsfreie Alternative zur Implementierung von Infrastruktur in alte Gebäude. Sie beinhaltet das Bad, eine Küchenzeile, den Schacht mit der gesamten Leitungsführung (HLSE), 2 tragende Betonsäulen, die erforderlichen Heizflächen, eine Großteil der Elektroinstallation und die Lüftung.



Umsetzung höchster Energieeffizienz und Klimakomforts in alter Bausubstanz

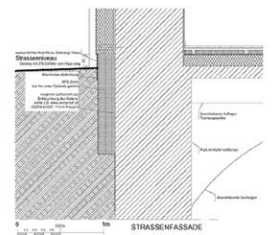
Für das Projekt wurde das komplette PHPP 2004 durchgerechnet, es ergibt sich ein HWB von 14 kWh/m²a, eine durchschnittliche Heizlast von 10,7 W/m², ein PE Kennwert (WW, Heizung, Hilfs- u. Hauslaststrom) von 61 kWh/m²a, ein PE Kennwert (WW, Heizung und Hilfsstrom) von 32 kWh/m²a. Durch die vorgesehenen PV-Paneele kann ein Anteil von 7 kWh/m²a an der Primärenergie zusätzlich eingespart werden.

Passivhaus Nachweis 2004

Parameter	Ergebnis	Limit
Empfehlungsheizlast	14 kWh/m²a	15 kWh/m²a
Druckverlust	0,60 Pa	0,8 Pa
Primärenergie Kennwert (inkl. Heizungsanlagen)	61 kWh/m²a	100 kWh/m²a
Primärenergie Kennwert (inkl. Heizungsanlagen)	32 kWh/m²a	45 kWh/m²a
Primärenergie Kennwert (inkl. Heizungsanlagen)	7 kWh/m²a	15 kWh/m²a
Heizlast	10,7 W/m²	15 W/m²
Überschneidungsbereich	5,2%	10%
Primärenergie Kennwert (inkl. Heizungsanlagen)	15,4 kWh/m²a	15 kWh/m²a

Wärmebrückensimulationen

Mit den speziell für das Projekt neu berechneten Wärmebrücken liegt ein erster Wärmebrückenkatalog vor, der Passivhaustechnologie und die speziellen baulichen Gegebenheiten eines Gründerzeithauses mit seinen hohen Wandstärken berücksichtigt.



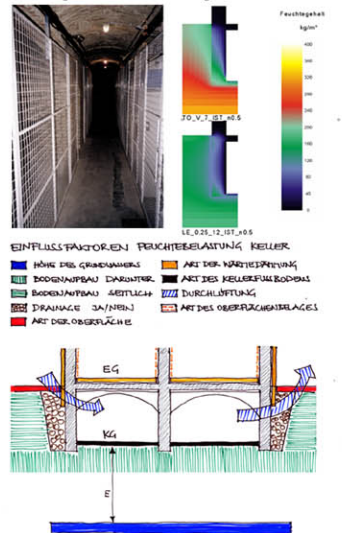
Ergänzung von Freiräumen

Heiseitig könnte die Fassade komplett durch einen grundstücksbreiten und fassadenhohen Zubau ergänzt werden. So kann die Gartenseite vollflächig mit modernen, lichtdurchfluteten Erkern, Loggien und Pflanzflächen instrumentiert werden.



ökologische Kellertrockenlegung

Die Einflüsse der in Zuge der Sanierung aufgeführten hohen Wärmedämmung auf das Kellerklima bedürfen unbedingt der genauer Analyse und Simulation um zukünftige Schadensfreiheit zu gewährleisten.



Barrierefreies Wohnen für Senioren

Barrierefreiheit bedeutet dass das Gebäude für alle Menschen - in jedem Alter und mit jeder Einschränkung oder Behinderung - ohne technische oder soziale Abgrenzung nutzbar ist. Es wird deutlich, dass dabei die Rollstuhlgängigkeit nur einen kleinen Teilaspekt darstellt.



städtetypische Ansätze zu Ausbau und Nutzung des Daches

Flachdächer ermöglichen eine 100% und damit intensive Nutzung von Dachgeschossen. Diese sollten sowohl für die private als auch für die allgemeine Nutzung vorgesehen werden, der Großteil der Flächen sollte (auch im Hinblick auf die Verbesserung des Mikroklimas) als Gründach ausgeführt werden.



Finanzierung

Kauf (inkl. Nebenkosten, o. MwSt.): 1,07 Mio. (i. M. 600m² bestandsfrei 600m², 850m²/vermietet 440m², 400m²)
 Bau (inkl. Nebenkosten, o. MwSt.): 2,38 Mio.
 1080 m² Neubau und totalsaniert, 440m² Bestand unrenoviert.
 Ergebnis: 1520m² nachhaltig saniertes Qualitätshaus.
 Gesamtkosten (ohne Finanzierung, o. MwSt.) 3,45 Mio.
 Förderung: Wohnfonds Wien (Kreditrückzahlung 15 J.): 2,08 Mio.
 Finanzbedarf für Start: 1,37 Mio.
 (für Kauf, Planung, Marketing bis Verkauf)

USP, Marketing & Vertrieb

schlüssiges Gesamtkonzept mit Qualitätssicherung
 Passivhausstandard mit hoher Wohnqualität
 (temperierte Frischluft, warme Außenwände und warme Fenster)
 Passivhausstandard mit nachhaltig niedrigeren Energiekosten
 (15 kWh/m²a oder $\geq 71,1/m^2/a$)
 nachhaltige Wertsicherung der Immobilie
 Marketing und Vertrieb:
 derzeit Suche nach geeignetem Partner im Gange
 Partner für Objektsuche und Verkauf
 Partner für Finanzierung
 Partner für FM und Betrieb

