



Die Revitalisierung der Bonygasse in Meidling wurde mit dem Wiener Stadterneuerungspreis ausgezeichnet.

teristik der industriellen Erscheinung des Bauwerks erhalten. Eine fein abgestimmte Transformation zur Wohnbaunutzung erfährt die architektonische Gestik durch breite Holz-Passepartouts und großzügige Fensterverglasungen.

- **Errichtungsjahr:** 1870 (1944 zerstört, 1970 Neubau)
- **Beginn Revitalisierung:** Dezember 2008
- **Projektende:** April 2011
- **Bauherr:** Bank Austria Real-Invest
- **Bauausführung:** Premium Bauträger GmbH
- **Architektur:** Architekt Karré ZT-GmbH
- **Gesamtkosten:** 7,5 Mio Euro

## Aus alt mach neu

*Immer mehr Immobilienunternehmen* und auch Bau-träger haben sich auf die Sanierung und Revitalisierung histo-rischer Bausubstanz spezialisiert. Dafür bietet vor allem Wien eine große Spielwiese. *Der Bau & Immobilien Report* hat sich auf Spurensuche begeben und zeigt eine subjektive Auswahl spannender Revitalisierungsprojekte.

### Bonygasse 8, 1120 Wien

Die honorige Bestätigung für ein ge-lungenes Revitalisierungsprojekt hält die Premium Immobilien AG mit der Urkunde des ersten Platzes beim 27. Wiener Stadterneuerungspreises in Händen. Die Auszeichnung gab es für den Umbau einer ehemaligen Metallwarenfabrik zu einem Wohngebäude in Wien-Meidling.

Erhalten blieben nur jene Gebäudeteile, die eine optimale Wohnnutzung zulassen. Alle anderen wurden abgerissen und in formaler Weiterführung der Anmutung eines Industriebaus neu errichtet. Dabei stand der sensible Umgang mit dem Be-stand im Vordergrund, um Alt und Neu zu einem Ganzen zu verschmelzen zu kön-nen. Durch das betont herausgearbeitete Betonskelett blieb die wesentlich Charak-

### Das Hamerling, 1080 Wien

Es war kein unumstrittenes Projekt, das die Soravia Group, die BIG und MHH Development im Frühsommer dieses Jah-res präsentierten. Mit der Revitalisierung des 1905 als Militärgeografisches Institut errichteten und später als Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen genutzten Hamerlings sollte »höchste Wohnkultur in der Wiener Josefstadt« Einzug halten. Exklusive Eigentumswohnungen und eine gehobene Seniorenresidenz samt hoch-wertigem Restaurant sollen eine kaufkräf-tige Klientel anlocken. Dagegen lief die Be-zirks-SPÖ Sturm, die weitere soziale Nut-zungen am Standort forderte. BIG und Sor-avia lenkten ein und sagten die Errichtung eines Indoor-Spielplatzes zu. Damit ist der Weg zur Revitalisierung des k.u.k.-Pracht-baus frei. Baustart ist im Frühjahr 2013, die Generalsanierung soll bis Ende 2014 abge-



Im Herzen der Josefstadt verspricht das Hamerling elegantes Wohnen in einem sorgsam revitalisierten Prachtbau der k. u. k. Monarchie.

schlossen sein. Herzstück des Hamerlings soll das Erdgeschoß mit einem architektonisch imposant gestalteten Foyer sein. Dort trifft man den Concierge an, der sich um Restaurantreservierungen kümmert, die Blumen gießt und bei Bedarf sogar den Kühlschrank auffüllt. Und von dort geht es auch in eine hübsche Gartenanlage, die exklusiv den Bewohnern des Hamerling zur Verfügung steht. Luxus pur versprechen die geplanten Wohnungen. In den Stilettagen sollen Raumhöhen bis zu vier Meter das Gefühl majestätischen Wohnens vermitteln, dazu kommen klassische Alt-Wiener Kastenfenster mit Isolierverglasung, hohe elegante Türen und eine Vielzahl an Freiflächen und auf Wunsch sogar eigens installierte Kamine. Krönender Abschluss des Hamerlings sollen die ohne lästige Schrägen errichteten luxuriösen Dachgeschoßwohnungen mit einem atemberaubenden Blick über die Dächer der Stadt werden. Die Gesamtkosten des Projekts liegen bei 70 Millionen Euro.

➤ **Errichtungsjahr:** 1905 (Architekten Siedek und Stigler)

➤ **Beginn Revitalisierung:** Frühjahr 2013 geplant

➤ **(Geplantes) Projektende:** Ende 2014

➤ **Bauherr:** Residenz am Hamerlingpark GmbH

➤ **Architektur:** Architekturbüro Marazzi + Paul (Schweiz)

➤ **Gesamtkosten:** ca. 70 Mio. Euro

## Hotel Sans Souci, 1070 Wien



Restaurant, Hotel und Luxuswohnungen: Die Sans Souci Group zeigt mit der behutsamen Revitalisierung eines geschichtsträchtigen Gebäudes viel Fingerspitzengefühl.

In der absoluten Zielgerade befindet sich eines der aktuell ehrgeizigsten Revitalisierungsprojekte in Wien. Für 15 Millionen hat die Sans Souci Gruppe 2010 eine geschichtsträchtige Immobilie in der Wiener Museumstraße gekauft. Wo früher das bekannte Gasthaus Zum Großen Zeisig stand, in dem unter anderem die »Tritsch-Tratsch-Polka« von Johann Strauss uraufgeführt wurde, und später im Hotel Höller prominente Namen wie O.W. Fischer und Julius Raab nächtigten, realisiert die Sans

Souci Gruppe ein exklusives Boutique-Hotel mit »hotel-serviced« High-End-Residences und einem Luxusrestaurant. Die Fassade sowie die historischen Holzkastenfenster wurden erhalten, behutsam restauriert und revitalisiert. In Abstimmung mit der Behörde wurden zudem die abgetragenen Balkone an der Straßenfassade anhand historischer Baupläne neu interpretiert wieder hergestellt. Im Laufe des nächsten Jahres soll auch noch ein ehemals vorhandener Wintergarten wieder errichtet und das Gastronomieangebot deutlich ausgebaut werden. Dazu hat Eigentümer Norbert Winkelmayr jetzt auch den angrenzenden Würstelstand erworben, der unter dem Namen Le Kiosk auf Haubenniveau betrieben wird. Und auch die Gastronomie vom Volkstheater soll in Richtung Hotel erweitert werden.

➤ **Errichtungsjahr:** 1872 (Architekt Josef Schenk)

➤ **Beginn Revitalisierung:** Februar 2011

➤ **(Geplantes) Projektende:** Dezember 2012

➤ **Bauherr:** Norbert Winkelmayr – Sans Souci Group

➤ **Architektur:** YOO Interior Design – by Philippe Starck; Wiener Werkstatt (DI Spiegelfeld) und A2K

➤ **Gesamtkosten:** 48 Mio. Euro (davon 15 Mio. Ankauf)

## Motel One Wien-Staatsoper, 1010

Ein ungewöhnliches Revitalisierungsprojekt findet sich am Wiener Karlsplatz. Dort wird in bester Lage für rund 20 Millionen Euro ein denkmalgeschütztes Ensemble zwischen Friedrichstraße, Operngasse und Elisabethstraße saniert und zu einem Low-Budget-Hotel umgebaut. Nach Abschluss der Generalsanierung wird sich Motel One für 25 Jahre einmieten und ein Hotel mit rund 400 Zimmern, das größte Hotel im ersten Bezirk, betreiben. Ungewöhnlich ist auch, dass das Projekt als Bauherrenmodell umgesetzt wird.

Die Sanierung der Liegenschaft soll laut den beiden Projektverantwortlichen, der ifa AG und Immovate Projektentwicklung GmbH, sensibel auf die Altsubstanz abgestimmt werden. Es soll penibel da- ➤



Das Jugendstilensemble wird ab 2014 Wiens größtes Hotel im ersten Bezirk, das Motel One Wien-Staatsoper, beherbergen.

rauf geachtet werden, die denkmalrelevanten Elemente und Bauteile derart wiederherzustellen, dass sie in ihrer ursprünglichen Schönheit wieder klar erkennbar werden.

➤ **Errichtungsjahr:** 1914 (Architekt Hans Prutscher)

➤ **Beginn Revitalisierung:** November 2012

➤ **(Geplantes) Projektende:** Dezember 2013

➤ **Bauherr:** Elisabethstraße 3 GmbH & Co KG

➤ **Architektur:** BEHF Architekten

➤ **Gesamtbaukosten:** rund 20 Mio. Euro

## Palais Prince, 1010 Wien

Spätestens seit dem Mittelalter zählt der Hohe Markt zu den wichtigsten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Adressen der Stadt. Seit wenigen Wochen beherbergt die Nummer 12 nach der aufwendigen Revitalisierung des ehemaligen Anker-Verwaltungsgebäudes auch die exklusivsten und teuersten Wohnungen Wiens. Dazu kommt im Sockelbereich der neue Merkur-Flagshipstore, der die Kunden neben kulinarischen Köstlichkeiten mit einem eigenen Concierge- und Limousinendienst verwöhnt. Richtig luxu-

riös wird es ab dem 3. Stock: Insgesamt 22 Wohnungen mit Top-Ausstattung locken die betuchte Klientel. Absolutes Highlight sind die beiden Penthäuser mit schlappen 380 und 520 Quadratmetern Wohnfläche. Dachterrasse, eigener Wellnessbereich, privater Zugang, ein ausgeklügeltes Security-Konzept und eine intelligente Raum-Klima-Technik mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung, steuerbar über das Smartphone, sind jene Features, die das Leben der Wohnungseigentümer exklusiv, behaglich und sicher gestalten sollen. Beide Penthäuser sind übrigens noch zu haben, für 11,2 bzw. 14,2 Millionen Euro.

➤ **Ursprüngliches Baujahr:** 1913

➤ **Beginn Revitalisierung:** Mai 2011

➤ **Projektende:** Frühjahr 2013

➤ **Bauherr:** MEG HM12

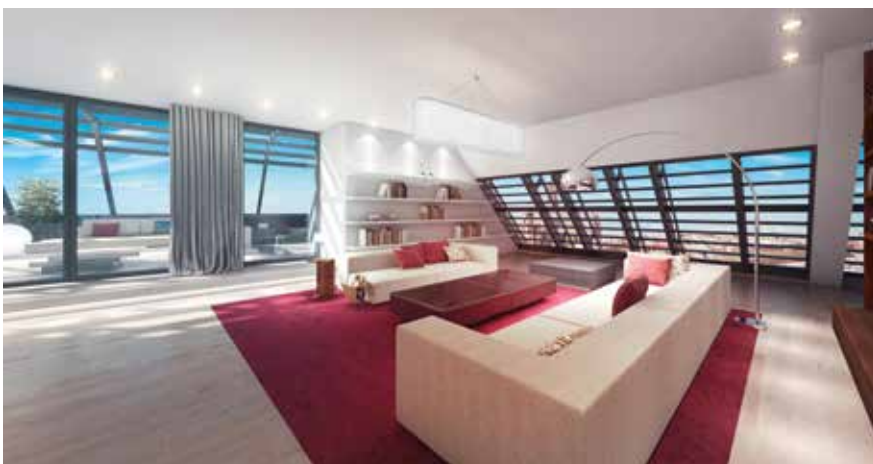
➤ **Architekt (Entwurf):** Zeyinoglu

➤ **Ausführungsplanung:** ÖBA Ingenos.Gobiet. ZT GmbH

➤ **Projektvolumen:** ca. 70 Mio.

## Quartier 14 Linzerstraße, 1140 Wien

Bei der Schaffung von hochwertigem Wohnraum durch die Revitalisierung eines Bestandsobjektes in Wien denken die



Wiens teuerste Wohnung mit 360-Grad-Blick und 520 Quadratmetern Wohnfläche gibt es für 14,2 Millionen Euro an der Adresse Hoher Markt 12.

➤ *Thermische Sanierung:*

## Chance und Herausforderung

Ein Gastkommentar von Schöck-Geschäftsführer Bruno Mauerkirchner.



Für die BUWOG revitalisiert DURST-BAU im 14. Bezirk ein Wohngebäude aus der 70ern.

meisten automatisch an ein mehr oder weniger heruntergekommenes Gründerzeithaus in bester Lage, das aufwendig aufgemotzt wird. Dass es auch anders geht, zeigt die DURST-BAU GmbH, die am Fuße des Wolfersbergs für die BUWOG eine Wohnhausanlage aus den 70er-Jahren saniert. Im Zuge der Revitalisierung werden zwei Dachgeschoße aufgebaut. Darin finden 26 freifinanzierte Dachgeschoß-Maisonetten mit zwei bis vier Zimmern und drei bis zu 26 m<sup>2</sup> großen Terrassen Platz. Zudem wird die gesamte Anlage thermisch saniert. Bestehende Loggien und Kellerdeckendämmung werden erneuert sowie Aufzugsein- und Aufzugszubauten in den acht Stiegenhäusern durchgeführt.

➤ **Errichtungsjahr:** 1979

➤ **Beginn der Revitalisierung:** März 2012

➤ **(Geplantes) Projektende:** August 2013

➤ **Bauherr:** BUWOG

➤ **Architektur:** A2K

➤ **Gesamtkosten:** k.A.

Österreichs Mehrfamiliengebäude sind in die Jahre gekommen, viele der Wohnbauten sind 40 bis 60 Jahre alt. Schätzungen nach sind 85 % der Bestandsgebäude nicht oder kaum gedämmt. Neben dem Neubau ist deshalb die thermische Sanierung älterer Gebäude eines der großen Themen im Wohnbau. Für die Bauwirtschaft bedeutet das eine Chance und eine Herausforderung, denn es sind innovative und trotzdem kosteneffiziente Lösungen gefragt. Eventuelle Wachstumsdellen im Neubaugeschäft können so möglicherweise durch mehr Aufträge im Sanierungsbereich aufgefangen werden, zumindest auf der Industrie-seite.

### Neue Richtlinien

Zwei Tatsachen kennzeichnen die Entwicklung der Bauwirtschaft: Die EU-Gebäuderichtlinie 2010 fordert europaweit ab dem 01.01.2021 die Gestaltung aller neuen Gebäude nach dem Niedrigenergie- oder Passivhausstandard. Eine kompakte Bauweise, eine sehr gute Außendämmung des Gebäudes, Dreifachverglasung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sind elementare Bestandteile zukunftsfähiger Gebäude. Bei diesem Baukonzept sind der Einsatz energieeffizienter Baustoffe und die Vermeidung von Wärmebrücken eine Voraussetzung. Auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone stellen dabei eine besondere bautechnische Herausforderung dar, da sie die dämmende Außenhülle durchstoßen. Balkone gehören heute jedoch vor allem im Mehrfamilienhausbau zum Wohnstandard eines Gebäudes. Um den hohen energetischen Gebäudestandard erreichen zu können, bedarf es allerdings für diesen Bauteilanschluss besonderer Lösungen, um Wärmebrücken zu minimieren.

### Intelligente Lösungen für Altbestand

Das Renovieren alter Häuser, so sie weiterbestehen sollen, wird ebenfalls



B. Mauerkirchner: »Thermische Sanierung bleibt zentrales Thema der Baubranche.«

vorgeschrieben: Die neue Energieeinsparverordnung 2012 fordert zwingend eine »Null-Emission« auch alter Häuser ab 2020. Allerdings wird dabei eine Übergangsfrist bis 2050 eingeräumt. Auch in den Altbestand werden als elementarer Bestandteil für Wohnqualität Balkone entweder nachträglich eingebaut oder veraltete erneuert. Wobei diese nicht nur thermisch getrennt, sondern auch barrierefrei sein müssen.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben sind von der Industrie intelligente und innovative Lösungen gefragt. Unser Unternehmen beschäftigt sich mit der Problematik der Vermeidung von Wärmebrücken seit Jahrzehnten erfolgreich mit der Isokorb-Produktreihe.

Für den wachsenden Sanierungsmarkt haben wir nun ein spezielles Produkt auf den Markt gebracht, das sogar den nachträglichen Anschluss von Balkonen an Bestandsgebäuden im Passivhausstandard ermöglicht. Damit bieten sich für Architekten große Gestaltungsmöglichkeiten, um Balkone, Loggien und Anbauten nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Gebäudesanierung nach Passivhausstandard zu realisieren. □