

## Ein Gründerzeit Bürogebäude wird energetisch hochwertigst saniert

Quelle:

[klima:aktiv](#)

---

Section:

## Ein Gründerzeit Bürogebäude wird energetisch hochwertigst saniert

**Unternehmenskonsortium:**

Bauherr: Biberstraße 5 Liegenschaftsverwaltungs GmbH

Architektur: ATELIER HAYDE, ARCHITEKTEN Ziviltechniker GesmbH

Bauphysik: DSP DORR – SCHOBER & PARTNER ZT-GMBH

Haustechnik: UNITPLAN HAUSTECHNIKPLANUNGSGMBH

Projektcontrolling: AUCON DEVELOPMENT GMBH

Bauchemikalienmanagement: BAUXUND FORSCHUNG UND BERATUNG GMBH

**Ort:** Wien, Österreich

**Beschreibung:**

Mit diesem Bauprojekt wurde ein Gründerzeithaus an die Anforderungen eines modernen Bürogebäudes auf Passivhausniveau herangeführt. Dies war nur durch einen umfassenden Maßnahmenmix möglich (Innendämmung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fenstertausch, Verschattungselement).

Die gegliederte Fassade aus dem Jahr 1901 ist vom Denkmalschutz als erhaltungswürdig eingestuft, eine vollständige Sanierung der Außenhülle war dadurch nicht möglich. Deshalb konzentrierten sich die Umbaumaßnahmen vorrangig auf den Innenbereich, den Dachbereich und die hofseitigen Fassaden. Mit den baulichen Maßnahmen wurde sowohl eine Verbesserung des Nutzungskomforts als auch eine wesentliche Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes angestrebt. Es ist das erste Gebäude, das dem klima:aktiv Gebäudestandard für die Sanierung von Bürogebäuden entspricht.

Durch die thermische Verbesserung der Gebäudehülle und die Installation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wurde der Heizwärmebedarf um fast 50 % auf rund

15 kWh/m<sup>3</sup>a vermindert. Aufgrund des Denkmalschutzes der Außenfassade wurde die Wärmedämmung bei den hofseitigen Fassaden, dem Dachaufbau und den Außenwänden des Dachgeschoßes aufgebracht. Entlang der Feuermauern wurde eine Innendämmung ausgeführt. Die hofseitigen Fenster wurden ausgetauscht, die Kastenfenster an der Außenfassade wurden saniert und mit Verschattungselementen versehen, um die Sommertauglichkeit des Gebäudes sicher zu stellen.

Zur Senkung des Stromverbrauchs wurden alle Büros mit einem modernen Beleuchtungskonzept ausgestattet. Für die Allgemeinbereiche ist der Bezug von Ökostrom vorgesehen. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine bestehende Heißwasser-Umformerstation der Fernwärme Wien. Sämtliche Büroräume sind mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet. Die Außenluft wird gefiltert, befeuchtet, über einen Kreuzstrom-Wärmetauscher erwärmt oder gekühlt und – wenn notwendig – zusätzlich über das Heizregister nacherwärmt oder über das Kühlregister gekühlt. Da der Warmwasserbedarf gering ist erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral mittels elektrischen Untertischspeichern, womit hohe Verteilverluste vermieden werden. Die Energieverbräuche des Gebäudes werden mit Hilfe eines Smart-Metering-Systems laufend gemessen.

Es wurden zahlreiche Fahrradabstellplätze sowohl für BesucherInnen als auch für die Büroangestellten errichtet. Bei dem Gebäudekonzept wurde Wert auf Barrierefreiheit gelegt: So wurden zwei neue Personenaufzüge eingebaut und auch der Haupteingang in der Mitte des Gebäudes wurde barrierefrei gestaltet. Um die Belastung durch Bauchemikalien bei Errichtung und im Betrieb gering zu halten wurde das Projekt von Fachkonsulenten für Bauchemikalien-Management begleitet.

Mit dem Bürogebäude Biberstraße wurde Pionierarbeit geleistet, denn es handelt sich um das erste Projekt, das nach dem neu herausgebrachten klima:aktiv Kriterienkatalog „Sanierung von Bürogebäuden“ deklariert wurde und das Gütesiegel der ÖGNB erhält.

Mehr Informationen zum hier dargestellten Good Practise Beispiel finden Sie [hier](#).

footer

Image not found  
<http://ecolinks.agency4e7.com/sites/default/files/print/print-footer.jpg>