

Alte Substanz, neu aufgewertet

MARKUS BÖHM 7. November 2011, 16:41



foto: gap-solution gmbh
Die Bezirkshauptmannschaft Weiz war 1964 erbaut worden, von 2009 bis 2011 wurde sie auf Passivhausstandard saniert.

Die öffentliche Hand geht bei der Generalüberholung von Büroimmobilien mit gutem Beispiel voran, wie der Umbau der Bezirkshauptmannschaft Weiz zeigt

Trotz der momentan schwierigen Marktlage ist Sanieren bei Gewerbeimmobilien, vor allem Büros, angesagt. Diese Beobachtung hat Fritz Oettl, Partner von pos architekten ZT-KG in Wien, gemacht. Es gebe durchaus Interessenten für alte Bürogebäude, sagt er: "Einige unserer Kunden sind aktuell auf der Suche nach solchen Objekten in guter Lage."

Letztere sei, neben Bausubstanz und Grundrisskonfiguration, ausschlaggebend dafür, ob sich die Investition in eine Sanierung lohne, sagt Oettl und fügt an: "Mittlerweile steht eine Reihe bewährter technischer Lösungen zur Verfügung, um alte Büroimmobilien aus den 1960er- bis 70er-Jahren auf Passivhausstandard zu bringen und damit zu zeitgemäßen, energieoptimierten Gebäuden mit hohem Nutzerkomfort aufzuwerten."

Modernisierung notwendig

Viele Bürogebäude aus dieser Zeit haben inzwischen 30 bis 50 Jahre Nutzungszeit auf dem Buckel. Innen wie außen sind Gebrauchsspuren zu sehen, veraltete Technik macht eine Modernisierung notwendig. In der Regel muss dabei sowohl die Gebäudehülle erneuert als auch die vorhandene Haustechnik ersetzt werden. Tatsächlich sind bei solchen Gebäuden vor allem der mangelnde Wärmeschutz und damit die ökologische Bilanz schlecht. "Bei 'Plattenbauten' hat man damals nicht so sehr auf die Wärmedämmung geachtet", sagt Wolfgang Scheibenpflug, Leiter der Gewerbeimmobilienabteilung bei der EHL Immobilien GmbH. Energie habe vor vier Jahrzehnten im Vergleich zu heute "quasi nichts" gekostet.

Höhere Betriebskosten durch steigende Energiepreise lassen manchen Eigentümer über eine Sanierung nachdenken. "Man kann auch technisch nachrüsten mit Kühlung, Heizung, Belüftung", sagt Scheibenpflug, schränkt aber ein: "wenn es die technische Infrastruktur des Hauses ermöglicht." Die Raumhöhe sei ein heikles Thema in diesem Zusammenhang, sagt er: "Die Raumhöhen entsprechen meist nicht den heutigen Standards bzw. dem Geschmack." Räume mit einer Höhe von rund 2,5 Metern seien nicht mehr zeitgemäß, 2,8 bis 3 Meter wären es schon eher, sagt Scheibenpflug.

Doppelboden als Asset

Warum dieser Punkt eine so große Rolle spielt? "Eine bereits errichtete Raumhöhe kann man nur schwer ändern", erläutert er. "Das bedeutet zum Beispiel, dass man keinen Doppelboden einbringen kann, was heutzutage ein wichtiges Asset bei der Vermietung darstellt."

De facto sind infolge des Siegeszugs der IT Doppelböden in Büros und technischen Räumen ein Muss geworden: Energieversorgung, Datenkabel, Leitungen laufen unsichtbar und ungefährlich in einem Hohlraum. Techniker haben so einen einfachen Zugriff auf die Infrastruktur. "Vielfach ist das Stiegenhaus für einen modernen Bürobetrieb nicht mehr geeignet, beispielsweise sind die Liftgrößen nicht ausreichend, Stichwort Barrierefreiheit", sagt Scheibenpflug. "Der Lift muss groß genug für einen Rollstuhl sein, jeder Raum muss damit erreichbar sein."

Für alle zugänglich machen

Barrierefreiheit spielt gerade bei öffentlichen Bürogebäuden eine Rolle, sie war daher auch ein wesentlicher Baustein beim Umbau der Bezirkshauptmannschaft Weiz, an dem Architekt Erwin Kaltenegger federführend beteiligt war: "Wenn eine gute Grundsubstanz vorhanden ist, bin ich absolut fürs Sanieren", schickt er voraus.

Aber auch beim Umbau der BH, die in einem Gebäude aus dem Jahr 1964 untergebracht ist, war die Stimmung für eine Sanierung kurz vor dem Kippen. Es habe einen Moment so ausgesehen, als würde das Gebäude abgerissen werden, erzählt Kaltenegger. Aber es sei dann doch gelungen, das Ruder herumzureißen – weil der politische Wille vorhanden war und wohl auch weil die Angestellten während des Umbaus (2009 bis 2011) in ein eigenes Containerdorf übersiedelten und somit nicht von den Bauarbeiten behelligt wurden. "Ursprünglich hatten wir geplant, den Umbau bei vollem Betrieb über die Bühne gehen zu lassen", sagt Kaltenegger. "Das Gebäude wurde fast gänzlich umgebaut, die gesamte räumliche Organisation im Inneren wurde verändert." Ab Mai dieses Jahres konnten die neuen Büros in dem nun um einen Stock höheren und damit um 490 Quadratmeter größeren Massivbau mit Passivhausstandard wieder bezogen werden.

Herausforderung Überhitzung

Die neue Fassade des Gebäudes wurde mit Solarelementen versehen, moderne Fenster wurden eingebaut. Als Berater fungierte dabei die Firma Gap-Solution, die auch die Fensterpaneele an die ausführende Firma lieferte. "Wo keine Energie verlorengeht, muss auch nichts kompensiert werden" lautet deren Motto. "Wir mussten vor allem die Überhitzung im Sommer in den Griff bekommen", sagt Kaltenegger. Dies gelang mittels thermischer Sanierung und der Einbindung einer automatischen Nachtlüftung. "Parallel dazu haben wir uns auch um eine optimale Arbeitsplatzbeleuchtung gekümmert, damit man mit möglichst wenig Kunstlicht auskommt", schildert er.

Oberstes Ziel eines Umbaus sei, immer rund 80 Prozent Energie- bzw. Heizkosten zu sparen, sagt Kaltenegger: "In dieser Größenordnung beginnt für mich eine echte Sanierung und die Aufwertung des Bestandes."

Alternativen mindern Risiko

Es schade aber nicht, sich eine Alternativnutzung zu überlegen, sagt Immo-Experte Scheibenpflug: "Wenn es sich zum Beispiel um ein Gebäude in den Wiener Bezirken 1 bis 9 handelt, dann steht sicher die Option offen, Büros in Wohnungen umzuwandeln – oder ein Bürogebäude in ein Hotel." Gewohnt werden müsse schließlich immer. Und: "Je mehr Alternativen, desto geringer das Risiko." (Markus Böhm, DER STANDARD, Print-Ausgabe, 5./6.11.2011)