

Zusätzliche Gemeindewohnungen – energieautonom und sozial verträglich

Mit dem Projekt way2smart will Korneuburg die Gemeindewohnungen im „Testbed“ in der Kreuzensteinerstraße/Hans Mühl Gasse nicht nur sanieren, sondern auf dem Grundstück auch neue Gemeindewohnungen errichten. Verdichtung ist auch Grundlage für die angestrebte Energieautonomie und Leistbarkeit der Wohnungen.

1. Projektplanungen: 3x4 Geschosse, volle Ausnutzung des Bebauungsplans

Die ersten Entwürfe für Sanierung, Aufstockung und Neubau aus dem Forschungsprojekt nutzt die Möglichkeiten lt. Bebauungsplanung voll aus. Der Entwurf enthält die Aufstockung der Bestandsgebäude auf 4 Etagen (Erschließung der Aufstockung mittels Lift und Laubengang) und einen 4geschossiger Neubau.

Der Energiebedarf für die geplanten 2.882 m² Wohnnutzfläche sollte durch eine PV-Anlage mit einer Leistung von 131 kWp (Variante Midi) gedeckt werden (technisch machbar 210 kWp). Ausgehend von den Errichtungskosten ergab sich aus dieser Variante eine durchschnittliche „Mietzinsgrundlage“ (Kredit-Rückzahlungsraten auf 35 Jahre) in der Höhe von € 4,8/m² WNFI. Die Energieautonomie konnte in der Midi-Variante knapp nicht erreicht werden.

2. Projektplanung: 3x3 Geschosse

Nach intensiven Diskussionen in den politischen Gremien der Stadtgemeinde einigte sich der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss (14.12.2016) auf eine 3geschossige Ausführung „Variante Midi“, die Berücksichtigung der Kosten im Budget und die Ausschreibung der Planungsleistungen. Begründung für die Reduktion auf 3 Geschosse war eine Anpassung an die umliegenden bestehenden Gebäude.

Zu dieser Variante konnten nur grobe Berechnungen erfolgen: Wohnnutzfläche 2.175 m², 125 kWp PV-Anlage, durchschnittliche „Mietzinsgrundlage“ in der Höhe von € 5,20/m² WNFI. Die Energieautonomie konnte in dieser Variante knapp erreicht werden.

3. Projektplanung und Totalunternehmerausschreibung: 2x2 + 1x3 Geschosse

Im Zuge der Planung ergaben sich Zweifel an der Machbarkeit der Aufstockung aufgrund der Statik der Bestandsgebäude. Um weitere Verzögerungen durch genauere Untersuchungen zu vermeiden wurde der Planungsauftrag auf eine Variante mit Sanierung ohne Aufstockung und einen 3geschossigen Neubau reduziert. Die aktuellen Pläne sind Grundlage der laufenden Totalunternehmerausschreibung. Die Wohnnutzfläche von 1.804 m² soll durch eine 125 kWp-PV-Anlage einen leichten Plusenergiestatus erreichen und damit neben den Gebäude-Energiebedarf auch einen Teil des Energiebedarfs für Mobilität abdecken. Die errechnete Mietzinsgrundlage liegt im Schnitt bei € 5,50/m² WNFI

Lessons learnt

- Politische Einigung dauert länger als erwartet – nicht immer nur abhängig von den Kosten
- Weniger Verdichtung = höhere spezifische Kosten = höherer Energieautonomiegrad wirtschaftlich machbar

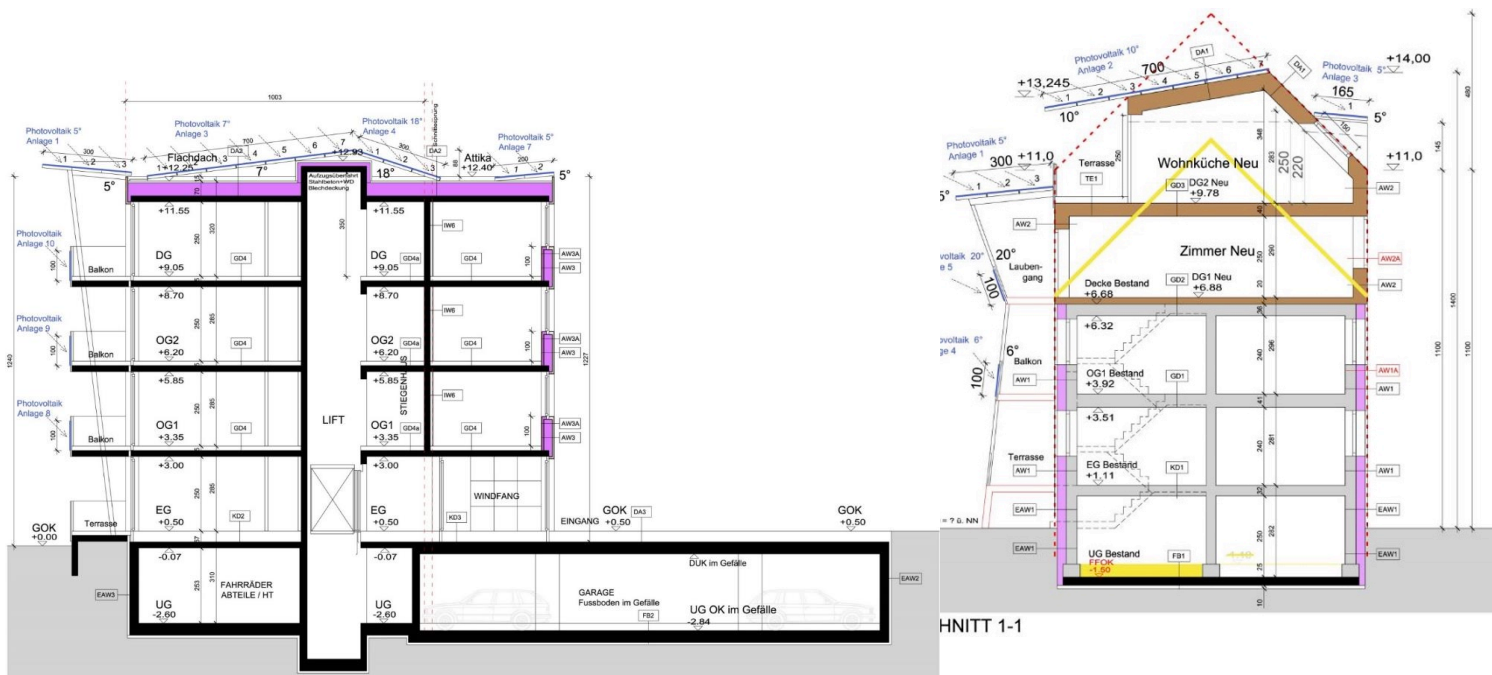
An der Entwicklung der Planung Testbed beteiligte ProjektpartnerInnen:



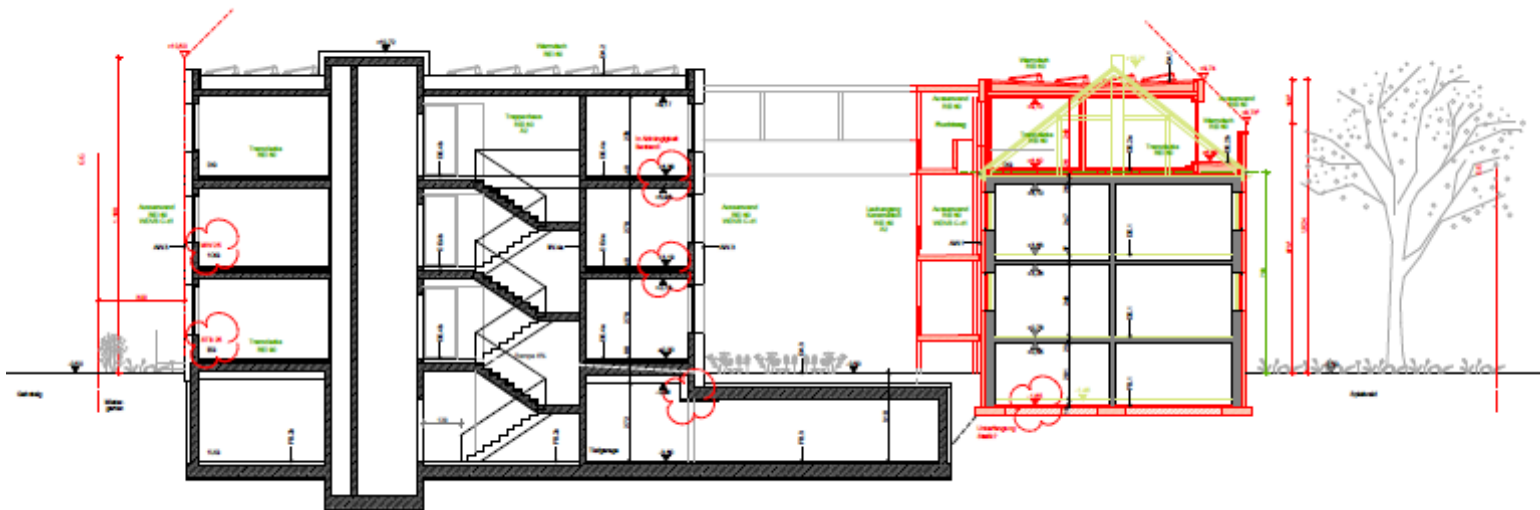
Am Projekt way2smart beteiligte Unternehmen und Organisationen: mit Unterstützung des:
 Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie (IBO) (Konsortialführer) * Stadtgemeinde Korneuburg * Fachhochschule Technikum Wien * EVN AG * wohnbund:consult Dr. Raimund Gutmann * X-Net Services GmbH * Österreichische Akademie der Wissenschaften Institut für Technikfolgen-Abschätzung (ITA) * Traffix Verkehrsplanung GmbH * New Energy Consulting, Ingenieurbüro für Neue Energie und Gebäudetechnik, Ing. Jürgen Obermayer GmbH * ATB-Becker e.U. * Stadtentwicklungsfonds Korneuburg * pos architekten ZT gmbh



1. Entwurf 3x4geschossig pos architekten



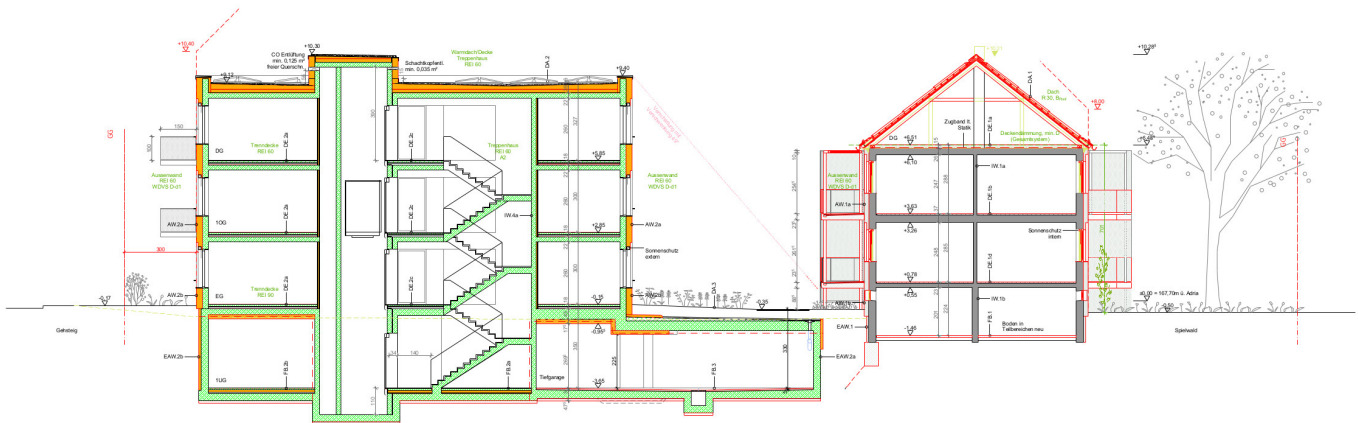
2. Entwurf 3x3geschossig Schenker Salvi Weber



Am Projekt way2smart beteiligte Unternehmen und Organisationen: mit Unterstützung des:
 Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie (IBO) (Konsortialführer) * Stadtgemeinde Korneuburg * Fachhochschule Technikum Wien * EVN AG * wohnbund:consult Dr. Raimund Gutmann * X-Net Services GmbH * Österreichische Akademie der Wissenschaften Institut für Technikfolgen-Abschätzung (ITA) * Traffix Verkehrsplanung GmbH * New Energy Consulting, Ingenieurbüro für Neue Energie und Gebäudetechnik, Ing. Jürgen Obermayer GmbH * ATB-Becker e.U. * Stadtentwicklungsfonds Korneuburg * pos architekten ZT gmbh

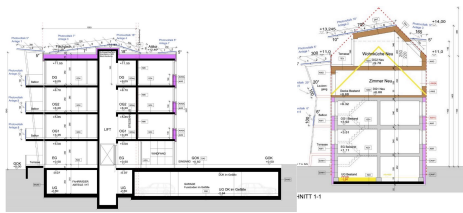


3. Einreichplanung 2x2+1x3geschossig Schenker Salvi Weber

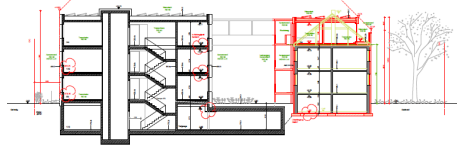


Schnitt AA

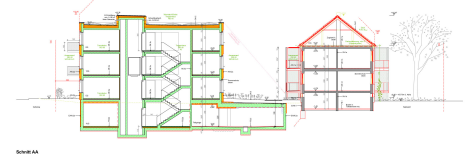
Am Projekt way2smart beteiligte Unternehmen und Organisationen: mit Unterstützung des:
 Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie (IBO) (Konsortialführer) * Stadtgemeinde Korneuburg * Fachhochschule Technikum Wien * EVN AG * wohnbund:consult Dr. Raimund Gutmann * X-Net Services GmbH * Österreichische Akademie der Wissenschaften Institut für Technikfolgen-Abschätzung (ITA) * Traffix Verkehrsplanung GmbH * New Energy Consulting, Ingenieurbüro für Neue Energie und Gebäudetechnik, Ing. Jürgen Obermayer GmbH * ATB-Becker e.U. * Stadtentwicklungsfonds Korneuburg * pos architekten ZT gmbh



3x4geschossig



3x3geschossig



2x2+1x3geschossig

