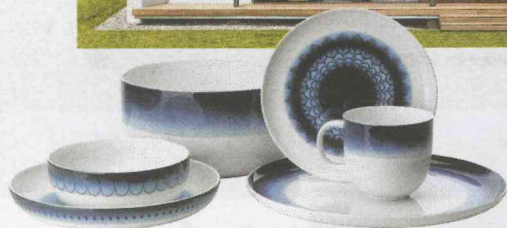


IMMO

Editorial



Als meine Eltern in ihrem bosnischen Heimatort Stojčići unser Haus bauten, war ich fünf und fand alles wahnsinnig aufregend. Unzählige Menschen turnten auf den Gerüsten herum und wir Kinder stets dabei. Am Land bauten alle mit. Jeder kannte jeden und jeder konnte ein anderes Gewerk. In meinen Augen war es ein riesiges Abenteuer, doch das Fazit meiner Eltern würde vielleicht nicht ganz so romantisch ausfallen. Das Bauen war damals anders: In erster Linie galt es die Größe des Hauses zu bestimmen, man baute mit Ziegeln und Zentralheizung – fertig. Heute hingegen scheint ohne umfangreiches Selbststudium nichts mehr zu gehen. Vor 25 Jahren wurde das Passivhaus mit der Überzeugung, eine umwelt- und energieschonende Bauweise zu sein, entwickelt. Es sollte die Zukunft des Bauens verändern, revolutionieren. Anlässlich des Jubiläums haben wir diese Woche mit Entwicklern, Bewohnern und heimischen Gestaltern darüber gesprochen, welchen Einfluss es tatsächlich hat.
ankica.nikolic@kurier.at



04 Blau wie das Meer
Accessoires zum Wohnen

- 04 **Trendscout** Blaues für zu Hause
- 06 **Interview** Wolfgang Feist im Gespräch
- 12 **Reportage** Das erste Passivhaus Österreichs
- 15 **Umfrage** Heimische Gestalter über das Passivhaus
- 18 **IMMOBILIEN**
- 49 **Service**

Inhalt

06

25 Jahre Passivhaus
Wolfgang Feist vom
Passivhaus Institut

12

Erfahrungswerte
Zu Besuch beim
ersten Passivhaus-
Bewohner des
Landes: Martin
Caldonazzi



- 18 – 24 **Häuser**
- 25 – 26 **Grundstücke**
- 27 – 38 **Wohnungen** Eigentum
- 39 – 42 **Wohnungen** Miete
- 43 – 48 **Gewerbeimmobilien**

Das Objekt der Woche

KLEINGARTENWOHNHAUS am Hackenberg in Wien 19

Am Patzakweg 8 in Wien Döbling – direkt am wunderschön gelegenen Hackenberg – befindet sich ein sofort bezugsfertiges Kleingartenhaus mit 91 m² Wohnfläche und 196 m² Eigengarten. Das freifinanzierte Haus ist provisionsfrei direkt vom Bau-träger zu erwerben. Es besticht durch seine absolute Ruhelage und durch seine sonnige Ausrichtung. Das Niedrigenergiehaus ist zweigeschossig und unterkellert, verfügt über eine hochwertige Ausstattung wie Fein-

steinzeug im (Dusch-)Badezimmer, sowie hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung. Unmittelbar vor dem Grundstück kann ein Parkplatz erworben werden. Ein Eigenheim für Jung und Alt für alle die gerne am Rande des Wienerwaldes wohnen und die Natur vor der Haustür genießen wollen.

Nähere Infos unter:
www.immo-360.at/neubau.
HWB 36,72 kWh/m²a
01/401 57 136
gregor.hayek@immo-360.at
www.immo-360.at



Frei-
finanziertes
Eigentum



WERBUNG

Absolut kompakt

Es reduziert die Heizkosten, ist umweltfreundlich und verspricht Komfort: Das Passivhaus ist auch nach 25 Jahren für Architekten, Baumeister und Bewohner eine überlegenswerte Option, für viele sogar eine Ideologie. Welchen Stellenwert haben die Gebäude heute und welche Projekte gibt es? Ein IMMO-Schwerpunkt zum Jubiläum. VON MARIO KOPF

Haus Hämmerle

Andrea Vogel-Sonderegger

Ein zweigeschöbiger Holzbau mit Flachdach und ökologischen Materialien: Das 2014 fertiggestellte Domizil in Lustenau (Vorarlberg) ist mit Holzfaserdämmungen und verputzten Lehm- bauplatten

ausgestattet. Die Auftraggeber bestanden auf ein nachhaltiges Passivhaus und die Teilbarkeit des Gebäudes – jedes Geschöß kann als getrennte Wohneinheit genutzt werden.

» Es ist für viele ein Lebenstraum, autonom und unabhängig leben zu können. Als Wolfgang Feist 1991 das erste Passivhaus der Welt in Darmstadt geplant und entwickelt hat, schien der Wunsch Realität zu werden: Ein Gebäude, das „passiv“, also über das Bewohnen und die Luft, beheizt werden kann. Eines, das auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet, die Welt sauberer und das Leben auf lange Sicht günstiger machen soll. Mit dem Begriff Passivhaus wird keine Bauweise bezeichnet, sondern ein Gebäudestandard, der bestimmte Kriterien erfüllt und Grenzwerte einhält. So darf etwa der Jahresheizwärmebedarf nach *Passivhaus Projektierungs Paket (PHPP)* maximal 15 kWh pro Quadratmeter betragen. 25 Jahre sind eine lange Zeit, in der sich die Gesellschaft weiterentwickelt hat. Und auch die Art und Weise, wie wir Häuser bauen. Fotovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind mittlerweile gängiger Bestandteil. Hinzugekommen sind daher weitere Standards

wie „Passivhaus Plus“, bei dem der gesamte Energiebedarf rechnerisch vom Gebäude selbst produziert wird.

Nach zwei Dekaden lässt sich Bilanz ziehen. Niedriger Energieverbrauch, behagliche und gleichmäßige Oberflächentemperaturen sowie stets frische, gefilterte Luft loben die Befürworter. Anderen erscheint Letztere zu trocken, Fenster dürfen nicht lange geöffnet werden, Fehlplanungen haben radikale Auswirkungen und manche beklagen eine Übertechnologisierung. Letztlich ist es immer eine Frage der Ausführung: Bei jedem Projekt besteht die Chance, das Beste herauszuholen. Zwischen Details und Kosten, zwischen Klassik und Extravaganz abzuwägen. Und Verantwortungsbewusst zu handeln. Das Thema Energieeffizienz ist nicht zuletzt dank des Passivhauses in der Gesellschaft fest etabliert. Und so viel darf prognostiziert werden: Beides wird auch die weiteren 25 Jahre entscheidend prägen. «

„Wie kann man von Ästhetik reden, wenn die Welt in Schutt und Asche gelegt wird?“

Wolfgang Feist hat das erste Passivhaus gebaut – und damit eine neue Ära eingeleitet. Wenige haben diesen Bereich so geprägt wie der Physiker. Im Interview zieht er Bilanz und spricht über Frischluft, Putzfassaden und die Zukunft. **VON MARIO KOPP**

» Nach einem Vierteljahrhundert: Wie revolutionär erscheint Ihnen der Passivhaus-Ansatz heute?

So innovativ war er nicht, eher eine konsequente Fortsetzung auf Basis der Erfahrungen, die Europa schon seit Jahrhunderten hat. Die Geschichte des Hausbaus ist eine der Effizienzverbesserung. Das Passivhaus hat diese Entwicklung ein Stück weitergebracht: Es ist so gebaut, dass die Wärme- oder Kältezufuhr nur mehr als allerletzte Korrektur für Temperaturdifferenzen eingesetzt wird. In Europa sind Gebäude für etwa 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich. Wenn wir mit Passivhäusern diesen Wert auf ein Zehntel reduzieren, ist das schon eine maßgebliche Erleichterung.

Sie wohnen in dem Pionierhaus in Darmstadt-Kranichstein. Hat es sich bewährt?

Wir haben gerade ein Stück der Fassade mit der Flex herausgeschnitten, das Dach angebohrt, mit Videokameras die Lüftungskanäle gefilmt und alles systematisch im Labor untersucht. Die ver-



Zur Person

Die Karriere des 1954 geborenen Deutschen steht ganz im Zeichen einer zukunftsfähigen Energielösung: Nach dem Physikstudium und Forschungstätigkeiten an den Universitäten Tübingen, Kassel und Lund war Wolfgang Feist Leiter des Projektes „Passivhaus Darmstadt“. Mit dem Haus in Kranichstein konnten allgemein einsetzbare Verfahren für die Planung und den Bau jenes Standards entwickelt werden. Es folgten zahlreichen Auszeichnungen wie der „Deutsche Umweltpreis 2001“. Der Gründer und Leiter des Passivhaus Instituts (PHI), einer unabhängigen Forschungseinrichtung mit Sitz in Darmstadt und Innsbruck, ist seit 2008 als Professor an der Universität Innsbruck im Arbeitsbereich Energieeffizientes Bauen tätig.

wendeten Komponenten sind heute noch neuwertig, es funktioniert alles wie am ersten Tag – und das nach 25 Jahren ohne Wartung.

Gibt es etwas, das Sie aus heutiger Sicht anders machen würden?

Selbstverständlich, wir lernen ständig dazu. Damals mussten wir die Fenster per Hand zusammenbauen, weil die Produkte in der gewünschten Qualität nicht marktgängig waren. Als Dachkonstruktion wählten wir ein nicht-hinterlüftetes Warmdach – heute gibt es feuchtheadaptive Dampfbremsen,

die solch einen Aufbau noch sicherer machen. Und wir würden eine Lüftung mit Feuchte-Rückgewinnung verwenden, da der Spielraum auch bei weniger sorgfältiger Dimensionierung noch größer wird. Damit es nicht falsch verstanden wird: Die eingebaute funktioniert heute noch, wir haben nie zu trockene oder zu feuchte Luft gehabt, alles war nach wissenschaftlichen Kriterien konstruiert.

Was muss ein gut funktionierendes Passivhaus aufweisen?

Die Wärmedämmung ist der

Schlüssel zum energieeffizienten Bauen. Die Dreischeibenverglasung der Fenster ist in Mitteleuropa nahezu selbstverständlich geworden, besser geht es nicht. Und natürlich ist es notwendig, dass es für die Menschen frische Luft gibt: Dafür ist die Komfortlüftung da, am besten mit einer Wärmerückgewinnung kombiniert. Auch wenn es in der Baupraxis heute noch teilweise mindergute Lösungen gibt, sind die wissenschaftlichen Erkenntnisse eindeutig: Die Komfortlüftung ist gesünder, behaglicher und ökonomischer. »

Darmstadt Forschungsprojekt

Das erste regulär genutzte Passivhaus der Welt befindet sich im Stadtteil Kranichstein: Eine Reihenanlage mit vier Einheiten. Die Komponenten wurden 1991 handwerklich als Prototypen hergestellt und funktionieren 25 Jahre später immer noch. Auch der Heizwärmeverbrauch ist beachtlich: Er ist geringer als ein Zehntel des Durchschnittswertes aller deutschen Wohngebäude.



Peter Rosegger-Wohnen

Nussmüller Architekten

Pionierprojekt in Graz: Die Wohnanlage (siehe auch Cover) besteht aus mehrgeschossigen Stadtvillen, die ein Quartier mit Spielplätzen und Grünflächen bilden. In Holz-Lehm-Bauweise ausgeführt und 2015 fertiggestellt, tauschen die Passivhaus-Einheiten untereinander Energie aus („Plusenergieverbund“).



Natters teamk2 [architects]

Das zertifizierte Passivhaus in Natters (Tirol) besticht als einfaches, klares Gebäude mit guten ökologischen Werten. Die Konstruktion besteht aus Massivholz für Decken, Wände und Satteldach, welches ebenfalls wie die Fassade mit Lärchenschindeln eingedeckt ist. Das Einfamilienhaus (Baujahr 2012) wurde unter anderem mit dem „Holzbaupreis Tirol 2015“ bedacht.

FOTOS: TEAMK2 [ARCHITECTS]/HOLZBAUPROJEKTE GLATZL; PHI; HG ESCH/HESSESCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND TECHNIK; PAUL OTT

Haus Telfs

Melis + Melis

Wie sich Energieeffizienz und moderne Gestaltung in Einklang bringen lässt, zeigt das Einfamilienhaus in Tirol. Bereits bei der Planung spielten Sichtachsen eine wichtige Rolle: Auf 150 m² Wohnfläche sorgen raumhohe Verglasungen für weite Ausblicke. Das 2014 in Holzriegelbauweise fertig gestellte Domizil weist ein angenehmes Raumklima und gute Verbrauchswerte auf.



Vögelebichl

architekt vogl-fernheim

Die Innsbrucker Anlage mit 26 Mietwohnungen umfasst zwei Baukörpern und wurde von der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Neue Heimat Tirol“ 2015 finalisiert. Energie wird komplett selbst produziert, überschüssiger Strom für Allgemeinbeleuchtung genutzt oder ins Netz gespeist. Der nördliche Bau ist das weltweit erste mehrgeschoßige „Passivhaus Plus“ im Wohnbau.

Es gibt immer wieder Kritikpunkte: Fehlplanungen, trockene Luft, hohe Kosten. Wie entgegnen Sie diesen?

Es gibt eine polemische Kampagne gegen energiesparendes Bauen. Wenn man Medien liest, erweckt es den Eindruck, dass bei diesen Bauten entweder Wasser von der Tapete läuft oder es so trocken ist, dass den Leuten die Haare ausfallen. Wir haben in Österreich eine Reihe gut geplanter und umgesetzt Passivhäuser, die das Gegenteil beweisen und von den Lebenszykluskosten kostengünstiger sind als normale Gebäude.

Wie gelingt das?

Man kann an vielen Stellen Geld sparen. Der wesentliche Kostentreiber am Bau ist nicht die Wärmedämmung – damit sparen Sie langfristig sogar das Drei- bis Vierfache ein –, sondern Tiefgaragen, ausufernde Dachlandschaften und Hochglanzfassaden. Eine schlichte Putzfassade ist vielen Architekten nicht teuer genug. Wenn die Architekturqualität nur vom Oberflächenmaterial abhängt, ist das ein Armutszeugnis.

Ist Ihnen die Gestaltung wichtig?

Ästhetik ist Modetrends und Empfindungen ausgesetzt. Gute Gestaltung muss auch die Funktion im Auge haben, es geht um den Einklang. Die energetischen Ziel-

setzungen sind dabei mindestens ebenso wichtig wie der Brandschutz. Ein Drittel des Energieverbrauchs betrifft das Heizen. Da liegt Verantwortung für Architekten. Wie kann die Rede von Ästhetik sein, wenn nebenbei die Welt in Schutt und Asche gelegt wird?

Welche Rolle spielt Österreich hinsichtlich des Passivhauses?

Es gibt engagierte und verantwortlich denkende Architekten, Ingenieure, Bauträger und Handwerker, die es trotz eines oft ablehnenden Klimas geschafft haben, tolle Objekte zu realisieren. In Tirol entsteht ein Sozialwohnbauprojekt nach dem anderen, *Neue Heimat* baut hier nur noch Passivhäuser. Wenn der Umweltforscher Ernst Ulrich von Weizsäcker nach China fährt, spricht er über österreichische Beispiele. Auch dass Manhattan beschlossen hat, nur mehr Passivhäuser zu bauen, ist eine Folge dieses Engagements.

In welchen Bereichen forscht Ihr Institut momentan?

Ich nenne drei Beispiele. Wir untersuchen die Kühlung im Passivhaus in den Tropen: Es gibt ja Klimazonen, wo es notorisch heiß ist. Außerdem erforschen wir, wie bestehende Gebäude zu verbessern sind – in vielen ist nur innen liegendes Dämmen möglich. Weiters



Krumbach

Architekten Hermann Kaufmann

Das Projekt „Neues Wohnen Krumbach“ (2015) besteht aus einem Mehrparteienhaus und einer Generationenwohnanlage. In regionaler Holzbauweise errichtet, verfügen die Gebäude über eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Solaranlagen. Die zurückhaltende, sachliche Gestaltung passt sich bestens an das Ortsbild der Vorarlberger Gemeinde an.

dokumentieren wir wissenschaftlich, welche Lebenserwartung die Passivhaus-Komponenten haben.

Ab 2020 schreibt die Europäische Kommission den Standard „Nearly Zero Energy“ (Niedrigstenergiehaus) für Neubauten aus. Ist das Passivhaus immer noch das Konzept der Zukunft?

Natürlich, es erfüllt diese Anforderungen perfekt. Das Passivhaus ist sehr effizient, der Bedarf kann problemlos aus erneuerbaren Energien hergestellt werden. Das ist genau die Intention der EU.

Was treibt Sie an?

Uns geht es gut, wir führen ein vergleichsweise bequemes Leben. Aber wir dürfen dies nicht auf Kosten der künftigen Generationen tun. Momentan wird der Wohlstand dadurch erzeugt, dass wir unseren Planeten zerstören. Ich weiß nicht, ob den Menschen klar ist, was passiert, wenn wir Probleme wie den Klimawandel nicht lösen. Das ist die Aufgabe dieser Generation, da müssen wir ran. Und es ist gar nicht so schwierig, wir können das. Das Passivhaus ist ein Beispiel dafür.

GreenHouse

aap.architekten

Zukunftsweisendes Konzept in Wien: Das „GreenHouse“ in der Seestadt Aspern ist als erstes „Passivhaus Plus“-Studentenheim weltweit zertifiziert. Der 2015 eröffnete Bau der Heimträger OeAD-WV, WBV-GPA und ÖJAB weist eine bedarfsorientierte Lüftung und eine größtmögliche Fotovoltaik-Anlage auf. Nun wird sogar das Potenzial zum Null-Energie-Haus erforscht.



FOTOS: DIE FOTOGRAFEN; NEUE HEIMAT TIROL; PHILIPP MOOSBRUGGER/MORSCHER; RUPERT STEINER/AAP-ARCHITECTEN; WBV-GPA, OeAD-WV

FEUCHTE WÄNDE? PUTZ BLÄTTERT AB? MAUERWERK BRÖCKELT? ENERGIEKOSTEN STEIGEN? SCHIMMEL DROHT AM ALTBAU?

ATG BIETET SOFORT-HILFE!

02162 6 55 99

www.atg-mauerwerks-trockenlegung.at

ATG Feuchtigkeits-Abdichtung GmbH

Kostenlose Beratung und Besichtigung! Über 20.000 Objekte seit 1990!

Raiffeisengürtel 62, 2460 Bruck/Leitha | MO - FR 8.00 bis 17.00 Uhr

Arbeitsgebiet: ca. 150km um Bruck



