

PROJEKTE

Stadt Villach, Wartung und Reparatur von Beleuchtungsstellen, Abgabe: 20.10.2015, 08:00 Uhr

Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Treibstoffeinkauf für den Magistrat Klagenfurt, Abgabe: 27.10.2015, 13:00 Uhr

Bundesbeschaffung GmbH, Turn- und Sportgeräte 2015 - Losvergabe, Abgabe: 28.10.2015, 11:00 Uhr

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, Koralmbahn Graz - Klagenfurt Abschnitt Weitendorf - Wettmannstätten, Errichtung eines zweiten Gleises, Abgabe: 02.11.2015, 10:00 Uhr

Bundesbeschaffung GmbH, Treibstoffeinkauf für den Magistrat Klagenfurt, Abgabe: 27.10.2015, 13:00 Uhr

Arbeitsmarktservice Kärnten, Basis-Qualifikationen Völkermarkt, Abgabe: 19.10.2015, 11:00 Uhr

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., General ÖBA inkl. Fachbauaufsicht TGA und Baustellenkoordination - Alpen-Adria Universität Klagenfurt, 9020 Klagenfurt, Universitätsstr. 65-67, Abgabe: 28.10.2015, 10:00 Uhr

Arbeitsmarktservice Kärnten, Basis-Qualifikationen Völkermarkt, Abgabe: 19.10.2015, 11:00 Uhr

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., General ÖBA inkl. Fachbauaufsicht TGA und Baustellenkoordination - Alpen-Adria Universität Klagenfurt, 9020 Klagenfurt, Universitätsstr. 65-67, Abgabe: 28.10.2015, 10:00 Uhr

Einfach zu öffentlichen Aufträgen



www.vergabeportal.at

IMMO-TRENDS

GEWERBEIMMOBILIEN KÄRNTEN

Miete, September 2015

Tendenz gg. Aug. '15 Angebots-Nettopreis (in €/m²)

Büro	Alle Bezirke	7,7	→
	Klagenfurt (Stadt)	8,2	↗
	Villach (Stadt)	5,7	→
Geschäftslokal	Alle Bezirke	7,6	→
	Klagenfurt (Stadt)	11,3	↘
	Villach (Stadt)	3,7	→

Wirtschaftsblatt Grafik/Cmund
Quelle: www.immobiliien.net

REVITALISIERUNG

Dämmung sorgt für „emotionale Diskussionen“

Die Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude ist Kompromissache. Zwei Projekte in Velden und Friesach zeigen, welche Anpassungen in Planung und Bau notwendig waren.

VON MELANIE MANNER

1925 plante der berühmte Wörthersee-Architekt Franz Baumgartner das „Spritzenhaus“, die Feuerwache der Veldener Feuerwehr. Sie wurde 1926 von Baumeister Anton Bulfon errichtet. Nach einigen Jahren Leerstand hat nun die Marktgemeinde Velden von Februar bis Juni 2015 das denkmalgeschützte Architekturjuwel revitalisieren lassen – und in eine Musikschule umgewandelt. Geplant wurde diese Revitalisierung vom Veldener Architekten Gerhard Kopeinig, Geschäftsführer der Arch+More ZT GmbH.

Sieben Proberäume, ein Theorieraum und ein Vortragssaal (die ehemalige Fahrzeughalle) entstanden auf 747 Quadratmetern Nutzfläche inklusive Foyer. 1,7 Millionen € betrug die Investitionssumme finanziert wird sie durch den Klima- und Energiefonds, das Land Kärnten und die Gemeinde Velden.

Schallschutz hat Vorrang

„Den Denkmalschutz und die Anforderungen des Klima- und Energiefonds zusammenzuführen war eine Herausforderung“, sagt Kopeinig. Dazu kommen die Schallschutz-Anforderungen einer Musikschule – jeder Raum muss von den anderen akustisch abge-

schirmt werden. So kamen etwa statt eingebauter Akustikplatten mobile Akustikelemente zum Einsatz.

Besondere Herausforderung war die Innendämmung und der gleichzeitige Schutz der Holzbalken-Decke. „Hier gab es die emotionalsten Diskussionen“, schmunzelt Gorazd Živkovič, Landeskonservator für Kärnten. „Es kommt bei anspruchsvollen Projekten mitunter zu Konfrontationen. Und man darf auch am Anfang streiten, wenn am Ende ein gutes Ergebnis herauskommt.“

Kompromisse gefragt

Zu den Kompromissen mit dem Denkmalamt gehört, dass nur die Innenflügel der Fenster mit Isolierglas und Dichtung ausgestattet wurden. „Man muss eine Sensibilität an den Tag legen, sonst erleiden solche Gebäude massiven

UMGEBAUT

■ Im Zuge der Revitalisierung des „Spritzenhauses“ 2014 wurde der Verbindungstrakt – der ehemalige Mannschaftsbereich der Feuerwehr – zu einem optischen „Gelenk“ umgewandelt. Darin befinden sich das Eingangsfoyer mit Nebenräumen und Lehrerzimmer. In der dadurch freigespielten ehemaligen Fahrzeughalle wurde der Vortragssaal integriert. Der ehemalige Schlauchturn wurde mittels Aufzug erschlossen und bis in die Dachebene zugänglich gemacht. Im Kellergeschoß befindet sich nun der Schlagwerkraum, im Obergeschoß der Theorie-, Ensemble- und Orchesterraum sowie fünf Unterrichtsräume. Zwei Unterrichtsräume befinden sich im Dachgeschoß.



Die Umwandlung der Feuerwache der Veldener Feuerwehr kostete 1,7 Millionen €.

Walter Littenberger

Schaden“, sagt Kopeinig. Kompromisse erforderte auch die Umwandlung der Volksschule Friesach, ein Bau aus dem frühen 20. Jahrhundert, in ein Caritas-Objekt für betreutes Wohnen. Das komplett denkmalgeschützte Gebäude wurde teilweise entkernt: Besondere Herausforderung war, den Anforderungen des betreubaren Wohnens gerecht zu werden. „Es gab überall Niveauunterschiede. Und den Aufzug mussten wir mitten im Gebäude platzieren, damit man ihn von außen nicht sieht“, sagt Helmut Rainer-Marinello, Prokurist von Kollitsch Architektur & Technik GmbH.

2,2 Millionen € Aufwand

Neun Monate dauerte die Planung, der Bau mit 20 Wohnungen und einer Bibliothek, mit einer Nutzfläche von 1330 Quadratmetern, wurde von Februar bis September 2014 fertiggestellt.

Insgesamt betrug der Aufwand etwa 2,2 Millionen €, Überraschungen inklusive: „Der Caritas war zum Beispiel zuerst nicht bewusst, dass das gesamte Gebäude und nicht nur die Außenhülle unter Denkmalschutz steht“, sagt Rainer-Marinello.

Die Autorin des Artikels erreichen Sie unter melanie.manner@wirtschaftsblatt.at

Planung. „Nischen muss man ergründen“

„Die Zeit, sich mit einem Objekt auseinanderzusetzen, wird zu wenig honoriert.“ Christian Hanus hat 2008 an der Donau Universität Krems den Master-Studiengang „Sanierung und Revitalisierung“ eingeführt. „Die Frage wurde immer aktueller, auch durch den Strukturwandel und die aufgelassenen Fabriken und Bahnhöfe.“ Der Studiengang richtet sich an Architekten und Baumeister genauso wie Immobilieneigentümer. Die zwölf bis 18 Studierenden entwerfen dabei eine Nutzungsanalyse zu einem historischen Objekt.

Einen Monat sollte man sich laut Hanus durchaus mit der Frage beschäftigen, wie der optimale Nutzen für ein Objekt aussehen könnte. „Es gibt immer Nischen, aber die muss man er-

gründen.“ In einem Klostern Znam etwa hatten die Studenten die Nutzung für Konzerte sowie Events von Weingenossenschaften intensiv. „Das Problem ist, dass bauen angefangen wird, die Anforderungen geklärt, sagt Hanus. Das Wichtigste zuerst gemacht, und folgen Verzögerungen durch den Material für die Schutztür nicht passt. „In solchen Fällen geht an solchen Verursachen das Projekt zugrunde. Die Kosten, die durch unklare Planung und Konzeption entstehen, sind nicht erfasst. „Aber es ist eine Problematik.“

melanie.manner@wirtschaftsblatt.at

Jetzt anmelden unter finanzdigital.at

Die digitale Finanzmesse
7. bis 14. 10. 2015

DIGITALE MESSE
finanzdigital.at

Klare Fakten. Klare Entscheidung.

Chats 20.32

Mit: **Markus Koch**
Börsenjournalist

Herzlich willkommen bei meinem Live-Webinar der digitalen Finanzmesse! 20.30

Hallo Herr Koch! Ich hätte gleich eine Frage: Denken Sie, dass sich der Aktienmarkt wieder stabilisieren wird? 20.31

Die Investmentbanker sind sich sicher, dass der Bullenmarkt intakt bleibt. Mit Jahresende werden 2150 Punkte erwartet. 20.32