

# Re-Use in der Bau- und Immobilienwirtschaft: Zirkuläre Sanierung & Denkmalschutz - A match made in heaven?

FH-Prof. Dr.techn. Anna-Vera Deinhammer

Endowed Chair for Sustainable Real Estate Development, FHWien der WKW  
Delegate for Austrian Sustainable Building Council, ÖGNI

CHANGE?

TRANS-  
FORM-  
ATION!



# BEDEUTUNG

# RE-USE

# BAUWIRTSCHAFT



# BEDEUTUNG

# RE-USE

# IMMOBILIENWIRTSCHAFT

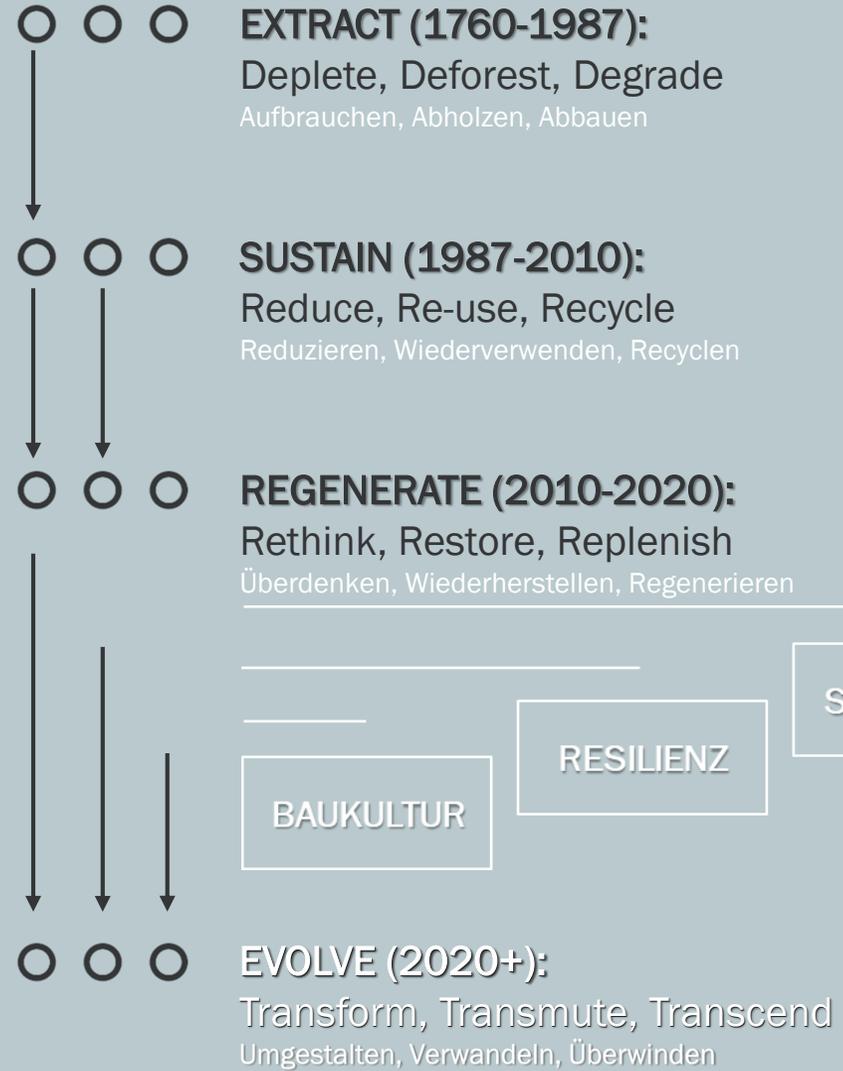


EVOLUTIONARY  
SYSTEMS DESIGN

# LONG USE

# RE-USE

# DENKMALSCHUTZ



# SYNERGIEN

# ZIELKONFLIKTE

○ ○ ○ **HISTORISCHE MATERIALIEN NEU GEDACHT**  
Qualität, Langlebigkeit und Wiederverwendung.

○ ○ ○ **GRAUE ENERGIE WÜRDIGEN**  
Kreislaufdenken im Erhalt von Kulturgut.

○ ○ ○ **RECHTLICHE KLARHEIT SCHAFFEN**  
Abfall oder Ressource?  
Rechtliche Klarheit für (historische) Bauelemente.

○ ○ ○ **BAUAUFNAHME UND DOKUMENTATION**  
Materialpässe und BIM für eine Kreislaufwirtschaft.

# SYNERGIEN

# ZIELKONFLIKTE

- ○ ○ **AUTHENTIZITÄT BEWAHREN, LÖSUNGEN FINDEN**  
Denkmalschutz erfordert Balance zwischen Originalzustand und zeitgenössischer Wiederverwendung.
- ○ ○ **KLIMASCHUTZ VS. KONSERVIERUNG**  
Was wiegt mehr? Das baukulturelle Erbe oder Anpassung an den Klimawandel?
- ○ ○ **ALTES BEWAHREN, NEUES INTEGRIEREN**  
Normen modernisieren, Lösungen vereinfachen. Komplexe Regelwerke erschweren zügige Entscheidungen für nachhaltige Lösungen.  
z. B. bei der Integration moderner Technik in historische Gebäude.
- ○ ○ **ZEIT IST GELD**  
Revitalisierung, Recherche, Rückbau benötigen Zeit, dies führt zu längeren Refinanzierungszyklen.

THE  
LEO  
GRAND  
HOTEL VIENNA





**THE LEO GRAND**  
HOTEL | VIENNA

- ○ ○ **1010 WIEN, NÄHE STEPHANSDOM**  
Herausragende Lage im historischen Zentrum Wiens.
- ○ ○ **DENKMALGESCHÜTZTES BAROCKGEBÄUDE**  
Damit wichtiger Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes.
- ○ ○ **M&S ARCHITEKTEN**  
(PLANERISCHE VERANTWORTUNG)
- ○ ○ **LENIKUS GRUPPE**  
(PROJEKTSTEUERUNG UND ENTWICKLUNG)  
Planungs- und Bauphase: 9 Jahre  
Umfassende Sanierung, Eröffnung 2022  
5\* Hotel - 76 Zimmer und Suiten
- ○ ○ **2024 FIABCI WORLD PRIX D'EXCELLENCE**  
**WORLD SILVER WINNER KATEGORIE „HERITAGE“**  
**2023 36. WIENER STADTERNEUERUNGSPREISES**



○ ○ ○ **HISTORISCHE MATERIALIEN NEU GEDACHT**

Präzise Restaurierung von Originalelementen:  
z.B. Wiederverwendung der barocken Dachstuhlbalke, die freigelegt und sichtbar re-integriert wurden.

○ ○ ○ **GRAUE ENERGIE WÜRDIGEN**

Abrissarbeiten beschränkten sich auf nichttragende oder irreparable Teile des Gebäudes. Bestehende Öffnungen und Strukturen wurden für die Integration moderner Technik genutzt.

○ ○ ○ **RECHTLICHE KLARHEIT SCHAFFEN**

Engste Zusammenarbeit mit Denkmalamt und Archäologen für die Integration archäologischer Funde:  
Während der Sanierung wurden historische Elemente wie eine römische Stiegenanlage und ein mittelalterlicher Brunnen im Innenhof entdeckt und in das neue Design des Hotels integriert.

Zusätzlich war das Einrichten einer Begegnungszone als Bestandteil des Gesamtkonzepts hinsichtlich Erlebnisqualität aufgrund mehrerer (kommunalen) regulativen Rahmenbedingungen herausfordernd.

○ ○ ○ **BAUAUFNAHME UND DOKUMENTATION**

Die detaillierte Dokumentation des Bestands und die Integration moderner Planungsmethoden ermöglichten eine präzise Erfassung der Materialien und deren Zustand, was die Grundlage für eine nachhaltige Nutzung und zukünftige Renovierungen bildet.



○ ○ ○ AUTHENTIZITÄT BEWAHREN, LÖSUNGEN FINDEN

Die Herausforderung war, den historischen Charakter des Gebäudes zu erhalten und mit kreativ-diskreten Lösungen den Denkmalschutzaufgaben gerecht zu werden, die gleichzeitig den Komfortansprüchen genügen.

○ ○ ○ KLIMASCHUTZ VS. KONSERVIERUNG

Die energetische Optimierung musste so umgesetzt werden, dass die baulichen Eingriffe den denkmalgeschützten Charakter nicht beeinträchtigen, was integrale Planung erforderte.

○ ○ ○ ALTES BEWAHREN, NEUES INTEGRIEREN

Die Integration moderner Technik, wie etwa fortschrittlicher Sanitär Lösungen, in die historische Struktur stellte eine Herausforderung dar, die durch innovative Ansätze gemeistert wurde.

○ ○ ○ ZEIT IST GELD

Die lange Planungs- und Bauzeit von neun Jahren verdeutlicht den hohen Aufwand, der mit der Revitalisierung historischer Gebäude verbunden ist.

# LERN ASPEKTE





THE  
LEO  
GRAND  
HOTEL | VIENNA



# Tribünen Krieau



# Tribünen Krieau



**1020 WIEN, VIERTEL ZWEI**

Am Rande des Wiener Praters verbinden die Tribünen das urbane Viertel Zwei mit dem Naherholungsgebiet.



**DENKMALGESCHÜTZTER STAHLBETONBAU**

(einer der ersten Europas)



**ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER**

(ENTWURFS- UND GENEHMIGUNGSPLANUNG)

**MARTIN KOHLBAUER ARCHITEKT**

(AUSFÜHRUNGSPLANUNG)

Umfassende Sanierung und moderner Zubau nach jahrzehntelangem Leerstand, Büro- und Co-Working Space, Eröffnung 2021



**2023 NEW WORKPLACE DACH**

**2021 OFFICE OF THE YEAR**

**2022 DGNB/ÖGNI PLATIN STADTQUARTIER (VIERTEL ZWEI)**

# Tribünen Krieau

## ○ ○ ○ HISTORISCHE MATERIALIEN NEU GEDACHT

Die originalen Stahlbeton-Strukturen der Tribünen wurden erhalten und saniert, indem die Potentiale hinsichtlich Langlebigkeit und Qualität der historischen Baumaterialien gehoben wurden.

## ○ ○ ○ (GRAUE) ENERGIE WÜRDIGEN

Teilweise Leerstand und Verfall seit 1964, großflächige nordseitige Glasfassaden. Kompensation dieser „Ineffizienz“ mittels Ergänzung durch energieeffiziente Neubauten inkl. Dach-PV, die die historische Architektur unterstützen.

## ○ ○ ○ RECHTLICHE KLARHEIT SCHAFFEN

Ein qualitätssicherndes kooperatives städtebauliches Verfahren war dem Entwurf vorgelagert. Die Baudenkmäler sollen einer Nutzung zugeführt werden, die deren kulturhistorischen Wert entspricht und gleichzeitig die identitätsstiftend für den neuen Stadtteil wirken.

Auch in diesem Fall war eine enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt integraler Bestandteil der Projektkultur für die Anpassung an heutige technische und sicherheitstechnische Standards, z.B. beim Brandschutz und der Integration moderner Haustechnik.

## ○ ○ ○ BAUAUFNAHME UND DOKUMENTATION

Die Bestandsanalyse erfolgte durch architektonische und technische Gutachten. Alle relevanten Bauteile wurden für die präzise Planung und zukünftiger Umnutzung digital erfasst.

# Tribünen Krieau

## ○ ○ ○ AUTHENTIZITÄT BEWAHREN, LÖSUNGEN FINDEN

Der Einsatz moderner Baustoffe, z. B. bei Fenstern oder Dämmung, musste ohne Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds erfolgen.

## ○ ○ ○ KLIMASCHUTZ VS. KONSERVIERUNG

Es wurde ausschließlich auf Innendämmung gesetzt, um die Fassade unverändert zu lassen. Die vorhandenen historischen Fenster wurden durch traditionelle Handwerkstechniken aufgearbeitet und abgedichtet.

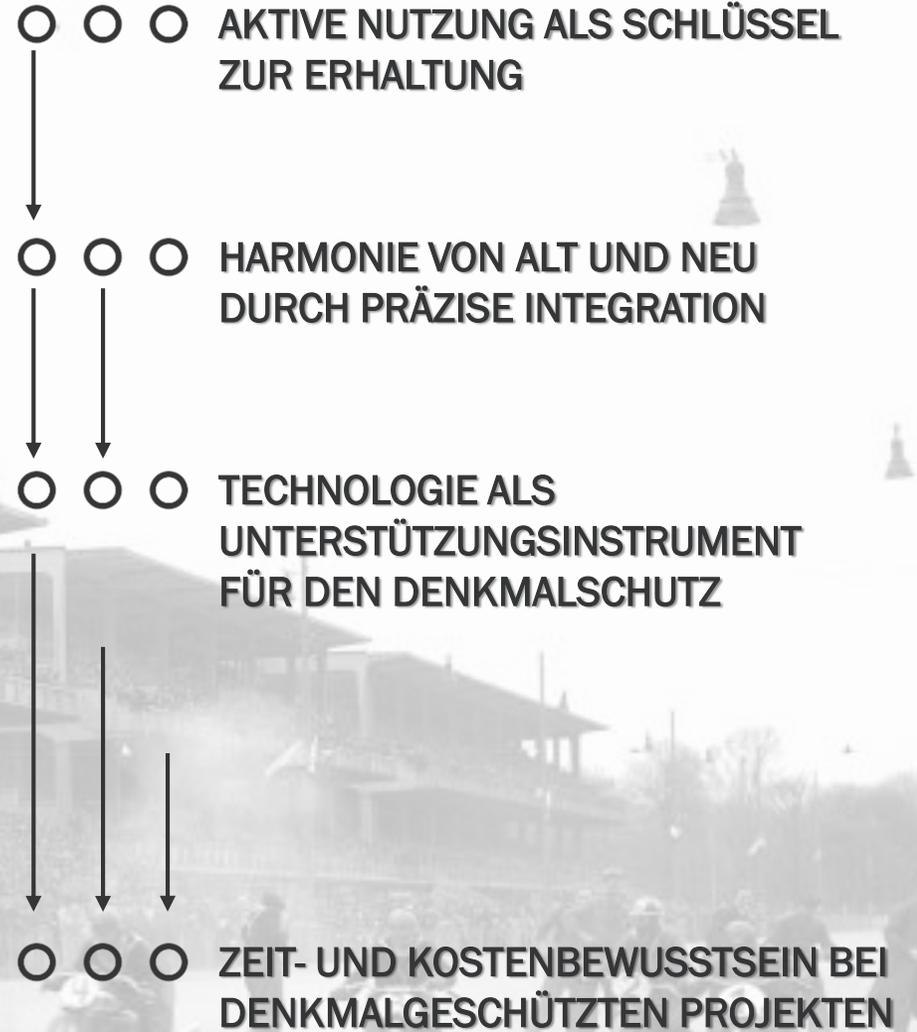
## ○ ○ ○ ALTES BEWAHREN, NEUES INTEGRIEREN

Die Verbindung der historischen Tribünen mit den angrenzenden Neubauten wurde durch Proportionen und Materialien harmonisch gelöst, wobei moderne Technik dezent integriert wurde.

## ○ ○ ○ ZEIT IST GELD

Die detaillierte Planung und Abstimmung mit dem Denkmalschutz verlängerte die Bauzeit, was jedoch durch die langfristige Nutzung und den Mehrwert der Gebäude kompensiert wurde.

# LERN ASPEKTE Tribünen Krieau





STIFTUNGSPROFESSUR  
SUSTAINABLE  
REAL ESTATE  
DEVELOPMENT

ANNA-VERA  
DEINHAMMER  
KONTAKT



**THX.**

AnaVienna  
Anna-Vera

Deinamight  
Deinhammer