

PUBLIZIERBARER Endbericht

(gilt für das Programm Mustersanierung)

A) Projektdaten

Titel:	Mustersanierung Gemeindeamt Ziersdorf
Programm:	Mustersanierung 2017
Dauer:	31.12.2019
Koordinator/ Projekteinreicher:	Marktgemeinde Ziersdorf
Kontaktperson Name:	Hermann Fischer
Kontaktperson Adresse:	Hauptplatz 1, 3710 Ziersdorf
Kontaktperson Telefon:	+43 (0)2956/2204-44
Kontaktperson E-Mail:	h.fischer@ziersdorf.at
Projekt- und Kooperationspartner (inkl. Bundesland):	<ul style="list-style-type: none"> • Klima- und Energiemodellregion Schmidatal • Land NÖ • Energy Changes Projektentwicklung GmbH
Adresse Sanierungsobjekt:	Hauptplatz 1, 3710 Ziersdorf
Projektwebsite:	www.ziersdorf.at ; www.kem-schmidatal.at
Schlagwörter:	Mustersanierung, Gemeindeamt Ziersdorf
Projektgesamtkosten:	1.353.000, - € exkl. MwSt. (gerundet, ohne Möblierung)
Fördersumme:	138.673,00 €
Klimafonds-Nr:	KR17MO0K13791
Erstellt am:	17.01.2020

B) Projektübersicht

1 Executive Summary

Das Gemeindeamt Ziersdorf wurde im Jahr 1910 erbaut, wurde im Rahmen der Mustersanierung thermisch saniert und an die ständig wachsenden Anforderungen an eine BürgerInnenservicestelle angepasst. Die Marktgemeinde Ziersdorf ist Teil der Klima- und Energiemodellregion Schmidatal und hat sich der Energieautarkie verschrieben. Der Sanierung kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Vorbildwirkung in der Öffentlichkeit zu.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, was im Zuge des Projektes eine besondere Hausforderung dargestellt hat. Aus diesem Grund erfolgt teilweise eine Innendämmung und die Wiederherstellung von Kastenfenstern mit innenliegendem Isolierglas. Durch die Mustersanierung kann der Heizwärmebedarf laut Energieausweis um 78 % reduziert werden. Die Beheizung des Bestandes wird von einer Elektrodirektheizung auf ein wassergeführtes Biogas-Heizsystem umgestellt. Auf dem Dach wird eine auf den Eigenbedarf ausgelegte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,2 kWp installiert.

Das Projekt zeigt eindrucksvoll, dass vorbildliche Sanierungen und Denkmalschutz kein Widerspruch sein müssen.

2 Hintergrund und Zielsetzung

Das Gemeindeamt der Marktgemeinde Ziersdorf wurde im Jahr 1910 errichtet. Das Gebäude verfügt über einen Mittelturm mit Glockenhelm und sezessionistischer Fassade. Die vordere Fassade sowie eine steinerne Wendeltreppe im Gebäudeinneren stehen unter Denkmalschutz, was eine besondere Herausforderung im Zuge des Projektes darstellt.

Die Marktgemeinde Ziersdorf ist Teil der Klima- und Energiemodellregion Schmidatal und hat sich ehrgeizige Energieziele im Bereich der Effizienz und Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern gesetzt. Ein Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Energieeinsparung im öffentlichen Bereich, um mit gutem Beispiel voran zu gehen.

Die Heizung wird von einer Stromheizung auf ein wassergeführtes Biogas-Heizsystem umgestellt. Neben dem bestehenden Bezug von zertifiziertem Ökostrom wird eine 5,2 kWp Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes installiert. Damit steigt der Anteil an erneuerbaren Energieträgern am Gesamtenergiebedarf auf 100%.

Das Bestandsgebäude stellte keine adäquate BürgerInnen-Servicestelle und Arbeitsplatz für die GemeindemitarbeiterInnen dar. Unbehagliches Raumklima, nur teilbeheizte Bereiche im Gebäude, veraltetes Raumkonzept, unzureichende Beleuchtung und hohe Energiekosten waren ausschlaggebende Argumente für die Sanierung. Zusammengefasst können folgende Ziele und Hintergründe genannt werden:

- Senkung des Energieverbrauches und der Energiekosten
- Steigerung der Behaglichkeit am Arbeitsplatz
- Ansprechende BürgerInnen-Servicestelle
- Erweiterung der Nutzfläche durch geplanten Zubau
- Verbesserte Frischluftzufuhr durch Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Vorbildwirkung und Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der KEM Schmidatal
- Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern
- Verbesserte und effizientere Innenraumbeleuchtung durch LED-Leuchten
- Teileigenversorgung von Strom durch die Installation einer 5,2 kWp Photovoltaikanlage
- Barrierefreiheit
- Geringfügiger Zubau

3 Projektinhalt

Das bestehende Gebäude weist eine Bruttogrundfläche von 612 m² auf und wird durch die Miteinbeziehung der Hofdurchfahrt in die thermische Hülle im Ausmaß von rund 70 m² erweitert.

Nachfolgend werden die baulichen und haustechnischen Maßnahmen im Detail beschrieben:

Bauliche Sanierungsmaßnahmen

Die bestehenden Außenwände wurden hofseitig mit 16 cm WDVS gedämmt, straßenseitig erfolgte im Bereich des Erdgeschoßes und teilweise Obergeschoßes eine Innendämmung aufgrund des Denkmalschutzes. Der hofseitige Zubau wurde aufgrund seines Zustandes komplett neu errichtet. Die Dämmung der neuen Wände erfolgte mit 20cm WDVS.

Die erdanliegenden Fußböden wurden inkl. Bodenplatte komplett neu errichtet. Die bestehenden Decken zwischen Erdgeschoß und verbleibendem Keller wurden konstruktiv erhalten und mittels neuem Fußbodenaufbau gedämmt.

Das bestehende Dach wurde saniert (bestehender Dachstuhl mit neuem Unterdach und neuer Deckung). Die Dämmung erfolgte durch Dämmelemente auf der bestehenden Dippelbaumdecke über dem Obergeschoß.

Die Dämmung des Zubaus erfolgte mittels Flachdachkonstruktion mit Gefälledämmung.

Die Fenster wurden straßenseitig unter Einhaltung des Denkmalschutzes gegen Kastenfenster mit innenliegenden Isolierglasflügel getauscht. Hofseitig wurden Holz-Alu Fenster mit Isolierglas eingesetzt. Die Glasfassade des Zubaus wurde mit Isolierglas errichtet.

Die Verschattung erfolgt für die hofseitigen Fenster mit beweglichen Lammenelementen, zusätzlich bei der Glasfassade horizontale, starre Elemente.

Haustechnische Maßnahmen

Die Beheizung des Bestandes erfolgte mit einer Elektrodirektheizung und wurde in einigen Bereichen des Gebäudes nur im Bedarfsfall (z.B. Sitzungssaal, diverse Büro- und Lageräume etc.) genutzt. Ein unbehagliches Arbeitsklima für die MitarbeiterInnen war die Folge.

Die Gemeinde verfügt selbst im Gemeindegebiet über eine Biogasanlage und möchte den Anteil von Biogas im Gasnetz erhöhen. Da von der ortsansässigen Biogasanlage keine Fernwärmeleitung ins Ortszentrum existiert, hat sich die Gemeinde zum langfristigen Bezug von 100%igem zertifiziertem Biogas vom Energieversorger entschieden. Die Heizungsanlage wird als Radiatorenheizung ausgeführt, die Verteilung der Rohrleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau. Die Warmwasserbereitung erfolgt aufgrund des geringen Bedarfs im Gemeindeamt mit einem druckfesten 100 l Elektrospeicher und in der Teeküche mit einem 5 l Untertisch-Speicher. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein behagliches Arbeitsklima.

Zusätzlich wurde eine auf den Eigenbedarf ausgelegte 5,2 kWp Photovoltaikanlage am Dach des Gemeindeamtes errichtet. Die vorgesehene Klimaanlage wird in den Sommermonaten mit dem eigenen Strom der Photovoltaikanlage betrieben. Die Beleuchtung wurde im gesamten Objekt durch effiziente LED-Systeme ersetzt.

Das installierte Energieverbrauchsmonitoringsystem soll die Praxistauglichkeit des Objektes beweisen und zusätzliche Optimierungspotentiale im Betrieb aufzeigen.

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Das Projekt hat gezeigt, dass es äußerst wichtig ist, eine Mustersanierungs-Fördereinreichung bereits frühzeitig in der Planungsphase zu berücksichtigen und mit den Architekten und Haustechnikplanern abzustimmen. Dadurch können auch etwaige Mehrkosten wie beispielsweise durch die Einführung eines Energieverbrauchsmonitoringsystems reduziert werden.

Die laufende Abstimmung mit dem Klima- und Energiemodellregionsmanagement wird empfohlen. In der Marktgemeinde Ziersdorf konnte bereits eine Mustersanierung der Volksschule erfolgreich umgesetzt werden. Das Programm war daher bekannt und wurde frühzeitig berücksichtigt.

C) Projektdetails

5 Arbeits- und Zeitplan

Im Folgenden ist der Zeitplan für die Projektumsetzung dargestellt:

Nach der Beauftragung des Baumeisters im Oktober 2017 erfolgte der Baubeginn im November 2017. Die Abbrucharbeiten waren die ersten Tätigkeiten und dauerten von Dezember 2017 bis in den Februar 2018. Anschließend starten die Rohbauarbeiten, diese konnten bis zum Juni 2018 zum Großteil abgeschlossen werden. Parallel zu den Rohbauten fand auch die Dachsanierung von April bis Mai 2018 statt.

Nach dem Abschluss der Rohbauarbeiten und der Dachsanierung wurde mit den Arbeiten für die Haustechnik begonnen, zeitgleich wurden die Putzarbeiten im Außen- und Innenbereich durchgeführt. Fenster und Portale wurden in diesem Zeitraum ebenso installiert. Die abschließenden Arbeiten war die Einbringung des Estrichs und die Erstellung des Wärmedämmverbundsystems welche im September 2018 abgeschlossen werden konnten.

Feinarbeiten wie Malerei, Glaser, Tischler- und Elektroarbeiten fanden vom Oktober 2018 bis in den Juni 2019 statt. Abschließende Komplettierungsarbeiten und die Einrichtung des neuen Gemeindeamtes fanden im Juni und Juli 2018 statt. Die offizielle Rathausöffnung erfolgte am 31.08.2019. Das Projekt wurde zwar etwas verzögert gestartet aber im Sommer 2019 fertiggestellt und an die Gemeinde Ziersdorf offiziell übergeben.

6 Publikationen und Disseminierungsaktivitäten

In der Planungsphase und zum Zeitpunkt des Baubeginns wurde in den Gemeindemedien über das Vorhaben berichtet. Laufende Öffentlichkeitsarbeit für die BürgerInnen und darüber hinaus wird von der Marktgemeinde Ziersdorf und von der Klima- und Energiemodellregion Schmidatal (www.kem-schmidatal.at) forciert.

Ein publizierbarer Zwischenbericht wurde im Februar 2018 erstellt, sowie mittels Bautafel vor Ort über das Projekt informiert.

Im Herbst 2019 erfolgte ein umfassender Bericht in der Gemeindezeitung über die Eröffnung des neuen Rathauses.

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.