

PENSIONISTEN-WOHNHAUS PENZING

| AUFTRAGGEBER Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser

| LEISTUNGSZEITRAUM 05/2016 – 10/2018

| BAUWERKSKOSTEN ca. 22 Mio. EUR

| NUTZFLÄCHEN 1.200 m²



Wien | Pensionisten – Wohnhaus PENZING

Ein Projekt des Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser

Das Bestandsobjekt wurde im Jahr 1976 eröffnet und ist in Massivbauweise errichtet. Es folgten Umbauten und Adaptierungen in den Jahren 1998 und 2003. Nun erfolgt eine Generalsanierung des Wohnhauses Penzing bis Ende 2018.

Generalplanung HKLS-Technik

Generalplanung Elektro-Technik

Kompetente Werthaltige Ingenieurleistung



KWI 



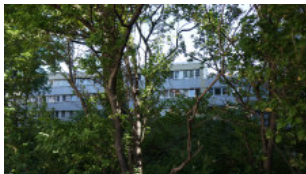
AUFGABENSTELLUNG / VORGABEN / ZIEL DES PROJEKTS

Durch eine thermische Sanierung des Bestandes (samt Integration der Loggien in den Wohnbereich) bei gleichzeitiger Modernisierung der Haustechnikanlagen sollen die Energieeffizienz des Hauses erhöht und damit die laufenden Betriebskosten gesenkt werden. Ziel ist ein Passivhausgebäude. Das gesamte Haus soll den aktuellen Raum- und Funktionsanforderungen des KWP und dessen Bewohnern angepasst werden. Das bedeutet jedenfalls eine Neuorganisation des Verwaltungsbereiches, der Pflegebereiche, der Waschküche etc. sowie eine generelle Anpassung der sonstigen Raumnutzungen. Darüber hinaus bedeutet dies auch ein Umsetzen der aktuellen Bau-Standards sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.



Es sollen neue Begegnungs- und Kommunikationsbereiche geschaffen werden. Als zusätzliche Kommunikationszonen sollen darüber hinaus eine Gemeinschaftsterrasse im Garten sowie Gemeinschaftsterrassen / Balkone / Loggien in den Geschossen geschaffen werden. Anstelle der derzeitigen Pflegebereiche sollen zwei neue zeitgemäße stationäre Bereiche „Gepflegt.Wohnen-Stationärer Bereich“ geschaffen werden.

Im Bereich des betreuten Wohnens sind drei Tagesaufenthaltsbereiche, und zwar zwei „Wohn.Zimmer“ und ein Raum „Tagesbetreuung“ vorzusehen. Diese sind im Haus geschößweise verteilt auszuführen, am besten mit direktem Zugang auf eine Gemeinschaftsterrasse / Balkon / Loggia. In den Einzel- und Doppelwohnungen der Wohnbereiche sind die Nassgruppen behindertengerecht auszugestalten sowie die Einzelloggien der Wohnungen dem jeweiligen Wohnraum zuzuschlagen.



Weiters sind das Sicherheitskonzept für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter sowie die technisch-infrastrukturelle Gebäudeausrüstung entsprechend den behördlichen Vorschriften und den aktuellen KWP-Standards zu erneuern.

Schlussendlich soll die Generalsanierung auch die generelle Gartenneugestaltung sowie die Untersuchung für weitere infrastrukturelle Verbesserungen beinhalten.

PROJEKTbeschreibung / AUFTRAGSINHALT



Die Liegenschaft ist dreiseitig von Straßen umschlossen, südöstlich verläuft die Ameisgasse, nördlich die Dreyhausenstraße und westlich die Rottstraße. Der Haupteingang, die Zufahrt in den Wirtschaftshof und die beiden Zufahrten zu zwei Parkplätzen erfolgen allesamt von der Dreyhausenstraße.

Das Bestandsobjekt besteht im Wesentlichen aus 3 Bauteilen:

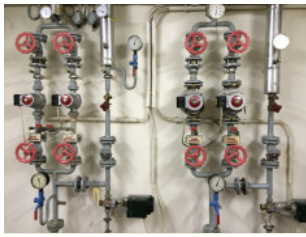
- Vertikalbau Wohnungs bzw. Bettentrakt (Gebäudehöhe ca. 38,5m)
- Flachbau - dreigeschossiger Funktionstrakt (Halle, Dienstwohnungen, Büros etc...)
- Großer Saal (Speisesaal / Veranstaltung)

Das Gebäude ist für die Umbauarbeiten zur Gänze bestandsfrei.

Folgende bauliche Maßnahmen sind geplant:

- Das Gebäude wird zur Gänze generalsaniert, bis auf die Bereiche großer Saal sowie Küche im Kellergeschoß.
- In den erdgeschossigen Flügeln des Hochhauses werden Verwaltung und GWAB –Gepflegt.Wohnen - Ambulanter Bereich für die Bewohner eingeplant.
- Im ersten und zweiten Obergeschoß befindet sich GWSB - Gepflegt.Wohnen – Stationärer Bereich. (Bettenstation mit je 36 Betten).
- Der Bereich Betreut.ES Wohnen erstreckt sich über mehrere Geschöße. Sowohl das 1. und 2. Oberschoß des Flachbaus, als auch die Regelgeschoße 3. bis 9. Obergeschoß beinhalten Betreut.ES Wohnen (insgesamt 178 Wohnungen).
- Im 3. und 8. Obergeschoß des Hochhauses befinden sich weiters ein Wohn.Zimmer, ein gemeinschaftlich genutzter Aufenthaltsbereich, sowie jeweils eine Bewohner- Waschküche.
- Die obersten drei Geschöße des Hochhauses beherbergen „Starter-Wohnungen“ für ein bis vier Personen (insgesamt 42 Wohnungen). In jedem Geschöß befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Waschküche.





- Das Haus Penzing soll im Passivhausstandard saniert werden. Dazu wird die technische Gebäudeausrüstung komplett erneuert bzw. adaptiert. Alle Räume erhalten eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnungsanlage. - - Die Fassaden werden als Vollwärmeschutzfassaden in entsprechender Brandschutzqualität hergestellt. Alle Fenster werden erneuert und sind in Holz-Alu Konstruktion geplant.

- Küche im KG und großer Saal im EG sind von der Generealsanierung ausgeschlossen, es werden lediglich folgende Bereiche saniert:

-Aussenhülle (Fassade + Dach + Fenster) , Beleuchtungskörper, Sicherheitsbeleuchtung, BMA, Lüftung Saal, Lüftung Küche



HERAUSFORDERUNG BEIM PROJEKT / SPEZIELLE HERANGEHENSWEISEN / INNOVATIONEN

- eindeutige Zuordnung von Aufgaben, Kompetenzen und Zuständigkeiten
- Vermeidung unklarer Führungsverhältnisse
- Förderung der Zusammenarbeit aller Projektbeteiligter
- zweckmäßige rationelle Arbeits- und Entscheidungsabläufe
- problembezogene Koordination aller Projektbeteiligten in Entscheidungsprozessen
- Erkennen von Konflikten
- umfassende sorgfältige Vorbereitung von Entscheidungen der maßgeblichen Stellen
- Einhalten der vereinbarten Organisationsform
- Gegensteuerungsmaßnahmen bei Termin- und Kostenabweichungen
- Quantitäten lt. WWPG
- Qualitäten lt. KWP Standard
- Termine für Belagsplan
- Einhaltung Kostenrahmen für Projektförderung

