

Passivhausfeeling im Gründerzeithaus

Revitalisierung eines „Abbruchhauses“



Ausgangsposition:

Kauf eines weitgehend im Originalzustand befindlichen Gründerzeit-Zinnshauses in Kaufing, Gemeinde Rüstorf. Das Haus war bereits, auf Grund des mangelhaften Gesamtzustandes, seit 4 Jahren leerstehend. Im Haus befanden sich 12 Zweizimmerwohnungen mit WC am Gang, ohne Bad und



Küche, beheizbar nur mit Einzelöfen. Das noch originale Dach war nach diversen Stürmen der letzten Jahre sehr transparent und undicht. Sämtliche Fenster auf der Südostseite des Hauses waren von Vandalen eingeschlagen.

Motivation und Ziel:



- Ein Passivhaus muß nicht modern aussehen!
- Ein wesentlicher Aspekt des Projektes für mich war, den Beweis zu erbringen, dass es rentabel und möglich ist ein altes Haus bei Wahrung des

Gesamterscheinungsbildes auf Passivhausstandard zu sanieren.

- Ein Haus mit Geschichte: Aufgrund zahlreicher Gespräche mit Anrainern wurde mir bewusst, dass fast jeder Kaufinger zumindest schon einmal in diesem Haus war beziehungsweise sogar darin gewohnt hat und die Bevölkerung sehr viele Erinnerungen mit diesem Haus und dem Garten verbindet. Nach dem Erwerb des Hauses wurde ich fast täglich gefragt, ob das Haus stehen bleibt. Die Adresse Kaufing 44 ist in der Gegend ein Begriff und der Abriss des Hauses hätte eine große Lücke im Ort und bei den Menschen hinterlassen.



- Zahlreiche erfolgreiche Sanierungen auf Niedrigstenergie und die Überzeugung, dass dieses Haus mit den massiven Wänden für den Wohnkomfort das optimale Passivhaus ist, haben mich dazu veranlasst das Projekt in Angriff zu nehmen.
- Rettung des wunderschönen Altbaus vor dem unnötigen Abbruch:



In absehbarer Zeit wäre das Haus auf Grund des desolaten Daches nicht mehr sanierungswürdig gewesen. Das hätte dann ein Volumen von 808Tonnen Bauschutt auf einer Deponie verursacht. Hätte man dieses Haus abgerissen und einen

vergleichbaren Neubau errichtet, wären dadurch 136 Tonnen CO₂ verursacht worden. So konnte eine Menge Müll vermieden werden und Energie und Rohstoffe gespart werden.

- Energiebewusstes Wohnen im Altbau ermöglichen: Die Sanierung auf Passivhaus stellt auf Grund von Kosten-Nutzenrechnung in diesem Fall die günstigste Lösung dar.
- Eine unglaubliche massive Gebäudestruktur gepaart mit zeitgemäßer Haustechnik machen dieses Haus fit für die nächsten 100 Jahre und bietet den Bewohnern eine außergewöhnliche Lebensqualität.
- Die dicken Vollziegelwände speichern im Winter jeden Sonnenstrahl und sind im Sommer angenehm kühl. Ausgeglichene Temperaturen und keine sommerliche Überwärmung sind die Folge.



- Ein großes Anliegen war mir, in Zeiten schwindender Energiereserven vorhandene Ressourcen zu nützen:
 - interne Wärmegewinne können mit der guten Außendämmung

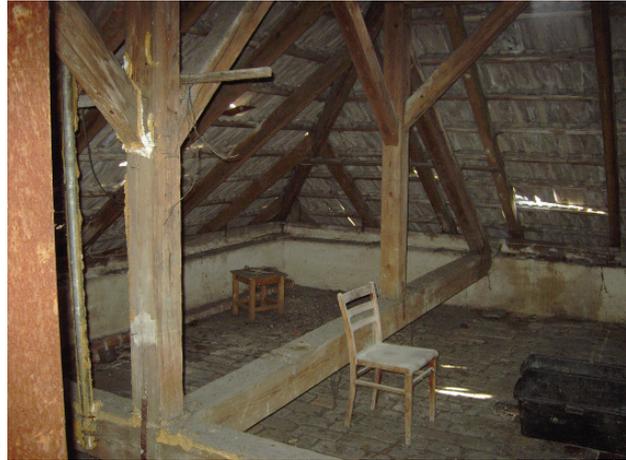
und der Komfortwohnraumlüftung mit 95% Wirkungsgrad im Haus gehalten werden

- Die 22m² Solaranlage mit 2 Pufferspeichern bringt den Bewohnern bei der Warmwasserbereitung Einsparungen von 7000kWh/a.
- Der gesamte Stromverbrauch des Hauses wird CO₂neutral mit Ökostrom aus dem in Sichtweite liegendem Wasserkraftwerk der KWG in Kaufing gedeckt.
- Nachhaltigkeit
- Gutes Gewissen für die Zukunft: Ich wollte den Mietern die Möglichkeit geben, mit gutem Gewissen zu wohnen.

Beschreibung der getätigten Maßnahmen:

Dachsanierung:

- Ausbesserungsarbeiten am Dachstuhl
- Umbau auf Kaltdach, Dämmung mit 34cm Steinwolle
- Ergänzung von 2 Gaupen und 10 Stk. Dachflächenfenster
- Neueindeckung
- Erneuerung des Blitzschutzes



Außenhülle:



- Austausch sämtlicher Fenster auf Holz-Alufenster mit $U_w=0,5$ Verglasung inkl. Einbau mit luftdichtem Anschluss
- Fassade wurde mit 20cm Vollwärmeschutz isoliert. Bei der Farb- und Fassadengestaltung wird die bestehende Fassade als Vorbild gewählt.
- Neue Haustüre mit $U_w=0,5$ Verglasung und luftdichtem Einbau
- Blower-Door Test inkl. Thermographie

Haustechnik:

- Warmwasserversorgung mit 22m² Solaranlage und 2 Pufferspeichern
- Neue Kalt- und Warmwasserinstallationen inkl. Rohrisolierungen wurden im ganzen Haus installiert.
- Neue Strominstallationen je Wohneinheit
- Sämtliche allgemeine Bereiche werden mit Energiesparlampen beleuchtet.
- Einbau von Bädern, Küchen und Toiletten mit Spararmaturen sowie einem zentralen Wäscheraam



- Komfortwohnraumlüftung mit 95% Wärmerückgewinnung je Wohneinheit. Zugleich wird die Außenluft für Allergiefreies Wohnen gefiltert.

Innenausbau:



- Abgraben des EG Bodens, Einbringung einer Dampfsperre und 35cm Dämmung
- Zusammenlegung von jeweils 2 ehemaligen Wohnungen zu einer Wohnung
- Neue Estriche inkl. Trittschalldämmung im gesamten Haus

- Neue Fliesen-, Linoleum und Parkettböden
- Moderne Farbkonzepte sorgen für ein harmonisches Ambiente
- Die großteils erhaltene Raumhöhe von 270cm und die hohen Fenster vermitteln ein großzügiges Raumgefühl.
- Geölte Parkettböden, Linoleum und Naturfarben fördern das natürliche Wohlfühlklima.
- Die gesamte Beleuchtung ist mit Energiesparlampen



Fassade.

- vorgesehen.
- Die Restaurierung der originalen Zimmertüren erhält den Flair der Jahrhundertwende.
- Die zentrale Sat-Anlage für alle Parteien verhindert eine nachträgliche Verunstaltung der

Gartengestaltung:



Bei der Gartengestaltung wurde besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher gelegt. Es wurde versucht eine parkähnliche Naherholungsfläche für alle Bewohner des Hauses zu gestalten.