

| Sedlak |
Immobilien

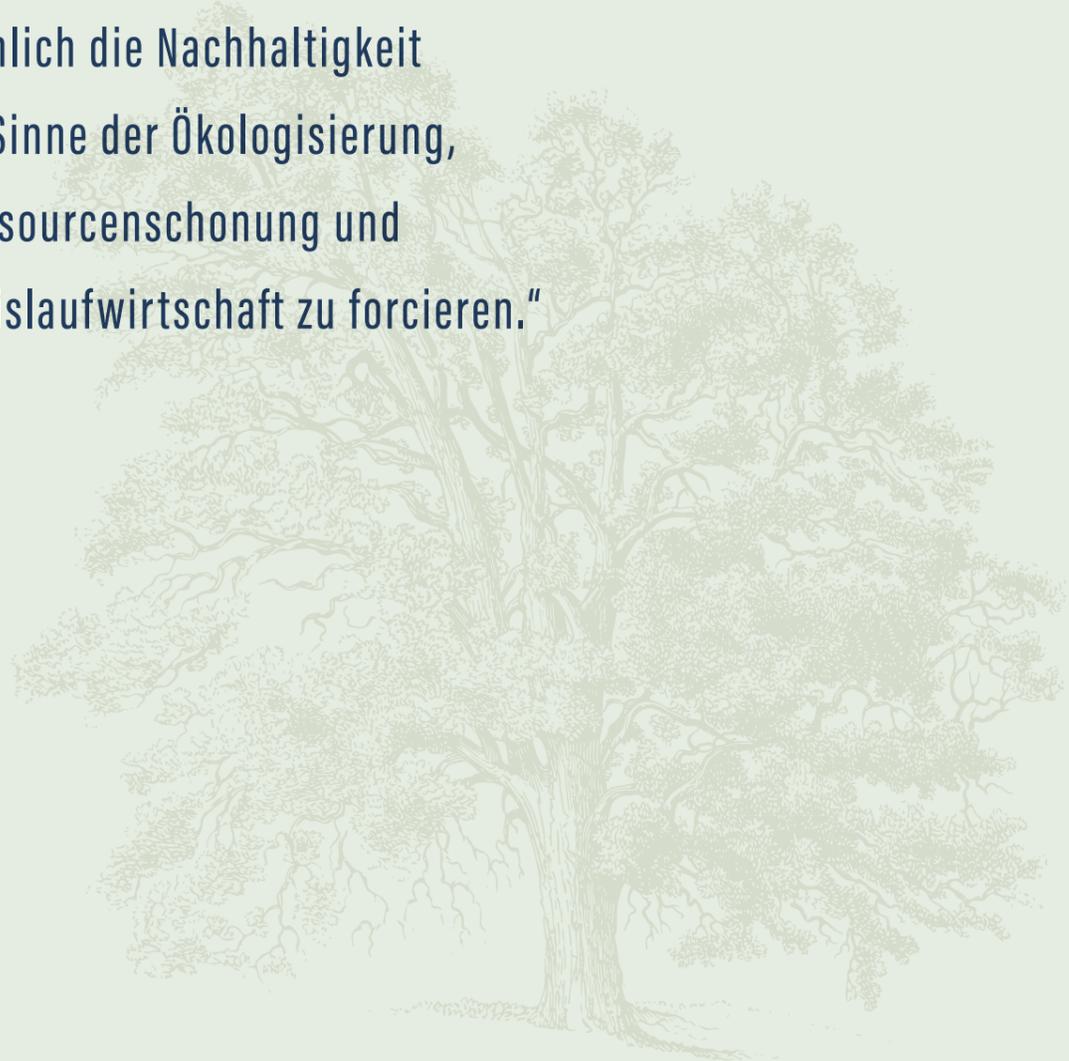
greenline

PLACES TO RECONNECT



greenline

„Mit GreenLine machen wir unsere Ziele bei der Entwicklung unserer Projekte sichtbar, nämlich die Nachhaltigkeit im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft zu forcieren.“



VORWORT

Die Sedlak Immobilien GmbH ist das Bauträger- und Projektentwicklungsunternehmen der Sedlak-Unternehmensgruppe. Wir leben das Prinzip „Alles aus einer Hand“ von der Grundstückakquise über die Errichtung zur Wohnungsübergabe. Durch die integrale Zusammenarbeit, im Sinne einer intensiven und produktiven Kommunikation zwischen Bauunternehmen und Projektentwicklerin gestaltet sich der Entwicklungs- und Bauprozess einfacher und wirkungsvoller.

Unterstützt werden Planung und Errichtung durch Lean Management, ein nachhaltiges Instrument zur Verbesserung von Prozessen, Steigerung der Effizienz und Vermeidung von Ressourcenverschwendung.

Unser Angebot umfasst Wohnungen und Reihenhäuser. Unser Fokus liegt dabei auf ausreichend Freiflächen (Garten, Balkone, Loggien, Terrassen) für jede Wohnungsgröße, einer hochwertigen Ausstattung und möglichst perfekter Ausführung zum optimalen Preis. Bei unseren GreenLine-Projekten verfolgen wir das klare Ziel, unsere Immobilien, angepasst



Dipl.-Ing. Elmar Hagmann
Geschäftsführung



Mag. Andreas Ratzinger
Geschäftsführung

an die Gegebenheiten des jeweiligen Lebensraumes, ökologisch und ökonomisch nachhaltig zu errichten. Wir suchen standortbezogen nach der besten Lösung für Mensch und Umwelt.

Selbstverständlich achten wir schon beim Grundstücksankauf auf eine gute Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsanbindung – in jedem Fall soll auch die Unabhängigkeit vom eigenen PKW für die zukünftigen Nutzer:innen sichergestellt sein.

Das Team der Sedlak Immobilien steht für professionelle, auf die individuellen Bedürfnisse angepasste Beratung und Betreuung. Mit viel Erfahrung und Know-How begleitet es seine Kund:innen von der ersten Kontaktaufnahme bis zum Einzug in ihr neues Zuhause – und wenn notwendig auch darüber hinaus.

Mit GreenLine machen wir unsere Ziele bei der Entwicklung unserer Projekte sichtbar, nämlich die Nachhaltigkeit im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft zu forcieren.

5

GRUNDPFEILER FÜR NACHHALTIGES WOHNEN

„GreenLine“ wird definiert durch 5 wichtige Themen, denen wir uns in Planung, Errichtung und Umsetzung von Wohngebäuden widmen. Alle sind gleich wichtig und unumstößliche Elemente einer zukunftssicheren und ökologisch verträglichen Entwicklung von Immobilien.



WIR PRÜFEN UNSERE
MATERIALIEN AUF IHRE
UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

WIR BAUEN
ENERGIE-
EFFIZIENT

WIR ACHTEN
AUF DAS
MITEINANDER

WIR SCHLIESSEN
GESUNDHEITS-
SCHÄDLICHE STOFFE
AUS

WIR PLANEN
FÜR DIE ZUKUNFT

1

Ziel ist es, so viele umwelt-zertifizierte Materialien wie möglich zu verwenden und damit verbesserte bauökologische und baubiologische Qualität zu erreichen. Die Umsetzung der Kriterien des Prüfsiegels „bauXund schadstoffgeprüft“ ist ein Weg dazu.

2

Dazu zählen zum Beispiel Wandfarben und Bodenbeläge. Aber auch in vielen anderen Bereichen verstecken sich oft Schadstoffe, die auf den ersten Blick nicht ersichtlich sind. Wir forschen gründlich nach und eliminieren Risiken.

3

Photovoltaik, hocheffiziente Wärmepumpen, Natural Cooling, energiesparende Leuchtmittel – vom ersten Grundstein bis zum letzten Türschloss werden alle Elemente auf das Potenzial des Energie-sparens und der Verwendung überprüft und möglichst effizient angeschafft.

4

Langlebige Konstruktionen und Beständigkeit des Materials sind unsere Grundlage. Wir denken in Dimensionen von mehreren Generationen. Ziel ist eine geschlossene Kreislaufwirtschaft, auch unter Einsatz der Entwicklungspotenziale der Bauweisen – z.B. Holz, Hybridbau oder Recyclingbeton.

5

Wo gemeinschaftliches Handeln herrscht, gibt es auch nachhaltiges Wohlbefinden. Wenn Menschen auf den Lebensraum und auf das Wohlergehen der Nachbar:innen achten, entsteht Gutes. Wir fördern das Miteinander durch innovative Konzepte in den und rund um die von uns geplanten Immobilien.

GREENLINE HEISST INNOVATION UND WEITERENTWICKLUNG

INTERVIEW MIT CLEMENS BIFFL



Dipl. Ing. Clemens Biffel
Abteilungsleitung

Was heißt GreenLine in der Praxis, was ist an GreenLine-Wohnbauten anders?

GreenLine ist unsere neue Marke, die für eine möglichst nachhaltige und ökologische Bauweise steht. Wir legen Wert auf individuelle Lösungen, die zum jeweiligen Standort passen. Jede neue Immobilie, die wir planen und entwickeln, soll ein optimales Gleichgewicht zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialer Komponente darstellen. Die „Green Line“ Gebäude erfüllen also nicht nur geforderte Mindeststandards, sondern schaffen durch flexible Lösungen, immer mit Blick auf das ganz spezielle Projekt, ein nachhaltiges und gesundes Zuhause.

Wo liegen besondere Schwerpunkte - Energie, Baustoffe, soziale Nachhaltigkeit?

Wie schon gesagt, GreenLine erfasst alle diese Themen und versucht diese in ein sinnvolles Gleichgewicht zu setzen. Dazu gehört

die Konzeption einer nachhaltigen Energieversorgung, zum Beispiel mit Fernwärme, Geothermie oder Luftwärmepumpen. Natürlich spielt auch die richtige Temperierung in den warmen Monaten eine große Rolle. Wir machen uns daher schon sehr früh in der Planung Gedanken zur richtigen Beschattung und ressourcenschonenden Kühlung (Beispiel Bauteilaktivierung).

Bei der Auswahl der Baustoffe oder bei den Ausstattungsmerkmalen – Stichwort gesunde Wandfarben, nachhaltige Bodenbeläge, kunststofffreie Fenster – wird sehr viel Zeit in die Suche nach der optimalen Lösung investiert. Zur sozialen Nachhaltigkeit gehören beispielsweise Konzepte, die das Miteinander in Wohngebäuden fördern sowie eine gemeinsame Nutzung großzügiger Grünräume.

Wird schon beim Erwerb der Grundstücke darauf geachtet, ob „grünes“ Bauen

möglich ist (Infrastruktur, Kontaminierung, Verkehr)?

Selbstverständlich. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Um und Auf. Lärm- und Staubbelastung werden ebenfalls beachtet, gerade in der Großstadt ist es dann wichtig, das Gebäude so zu planen, dass seine Bewohner:innen davon möglichst unbelastet bleiben.

Warum sind nicht alle Wohnbauten der Sedlak Immobilien GreenLine Projekte?

Wie schon vorher erwähnt, geht es um das Finden individueller Lösungen. Mittelfristig streben wir aber danach, nur noch GreenLine Immobilien zu errichten, da wir vom Mehrwert überzeugt sind.

Inwiefern hat GreenLine auch mit gesundem Wohnen zu tun?

Nachhaltigkeit und Gesundheit gehören für uns untrennbar zusammen. Ein richtiges Energiekonzept schafft den Rahmen für ein gesundes Leben, biologisch gut verträgliche Oberflächen und Bauprodukte sind gut für das Wohnklima und dass viel Grün und frische Luft positiv für Körper und Seele sind, liegt ohnehin auf der Hand. Also ja, „GreenLine“ heißt auch gesundes Wohnen.

Welche Entwicklungsmöglichkeiten für GreenLine sehen Sie in der Zukunft noch?

Die Innovationen bei Baustoffen, in der Planung und in der Errichtung sind teilweise gewaltig. Der Umgang mit Ressourcen, Stichwort Kreislaufwirtschaft, wird immer mehr zum Thema werden. Auch bei Energieträgern und im Verbrauchsbereich wird sehr viel getan. Wir sind sehr nahe an den entsprechenden Entwicklungen dran, prüfen diese auf Umsetzbarkeit und werden laufend neue Elemente in die Green Line implementieren. Green Line ist kein statisches Konzept, im Gegenteil, es lebt von Innovation und Weiterentwicklung.

Sind GreenLine Wohnungen teurer als „normale“ Wohnungen?

Letztlich geht es darum, die Kosten im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu betrachten. Also Betriebs- und Energiekosten langfristig in die Rechnung miteinzubeziehen. Und bei dieser – richtigen – Betrachtungsweise schneiden nachhaltige Wohnungen zumindest gleichwertig ab. Aber: Entscheidend ist die Reaktion der Konsumenten, und unsere bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass der Preis der „GreenLine“-Immobilie nicht mehr hinterfragt wird als bei „normalen“ Projekten. Unsere nachhaltigen Maßnahmen werden dagegen durchwegs mit Begeisterung aufgenommen.

Welche Rolle spielt Freiraum im GreenLine-Konzept?

Freiraum spielt eine sehr große Rolle! Dieser hat natürlich noch an Bedeutung gewonnen durch die Zeit mit COVID-19, Freiflächen für jede Wohnung war bei uns immer schon Konzept. Was sich mit Sicherheit in den letzten Jahren geändert hat, ist, dass dem Freiraum zwischen und rund um die Gebäude viel mehr Aufmerksamkeit zuteil wird – und das ist gut so. Bei intelligenten Konzepten können auch „kleine Ecken“ große Wirkung entfalten und das Miteinander fördern, hier ist die Planung und natürlich auch wir selbst stark gefordert.

Wie sieht gelebter Umweltschutz im Unternehmen selbst aus? Was wird dafür getan?

Wir leben die GreenLine auch intern. Mülltrennung ist ohnehin selbstverständlich, auch wenn das papierlose Büro noch ein Ziel ist. Worauf wir sehr stolz sind: Wir sind zu 80% elektrisch unterwegs! Und wir versuchen, so ressourcenschonend wie möglich zu arbeiten. Das Unternehmen ist Mitglied der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienentwicklung), einige der Mitarbeiter:innen – darunter zwei aus dem Immobilien-Team – sind inzwischen zertifizierte ÖGNI-Consultants und damit unter anderem berechtigt, Pre-Checks von Immobilien im Hinblick auf deren Nachhaltigkeit im Sinne der ÖGNI Kriterien durchzuführen. Vor allem: In unserem Team besteht eine hohe Sensibilisierung zu diesem Thema und wir machen uns gegenseitig auf Optimierungspotenziale aufmerksam.

NACHHALTIGKEIT

IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Auch in der Immobilienbranche stehen die Zeichen auf "Grün". Denn wie viele andere Branchen kann auch sie sich nicht einer nachhaltigen Entwicklung entziehen, sondern hat als einer der größten CO₂ Emittenten ganz klar die Verantwortung, ihren Beitrag für eine nachhaltigere Zukunft zu leisten.

Aufgrund dieser Entwicklung stehen nun sogenannte „Green Buildings“ bzw. als deren Weiterentwicklung „Blue Buildings“ immer mehr im Fokus von Bauträgern, Architekten und Investoren. Dies sind Gebäude, die nicht nur energieeffizient gebaut werden, sondern zusätzlich in ökonomischer und soziokultureller Hinsicht sowie technischer Leistungsfähigkeit nachhaltig über den gesamten Lebenszyklus sind. Die Nutzer:innen des Gebäudes stehen bei dieser Betrachtung im Zentrum.

„Blue Buildings“ bieten viele Vorteile. Dazugehören u.a. niedrigere Betriebskosten durch einen geringeren Verbrauch von Wasser und Energie, ein Mobilitätskonzept, das ausreichend Möglichkeiten bietet, auf einen eigenen

PKW zu verzichten, und positive soziale Aspekte wie gemeinsam nutzbare Flächen.

Auch in Bezug auf die Wertentwicklung spielt die Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle, denn nachhaltige Immobilien gelten als besonders zukunftssicher – Stichwort EU-Taxonomie und ESG Kriterien (= Environmental Social Governance). Durch die Sensibilisierung der Gesellschaft für Nachhaltigkeit, ein höheres Umweltbewusstsein und die stärkere Wahrnehmung globaler Verantwortung ist das Interesse an Anlagemöglichkeiten, die diesen Kriterien entsprechen, stark gestiegen. Die EU-Taxonomie als Klassifizierungssystem für nachhaltige Immobilien und Instrument, das den Übergang



zu einer low-carbon, widerstandsfähigen und ressourcenschonenden Wirtschaft steuern soll, leistet zu dieser Entwicklung ebenfalls einen wesentlichen Beitrag. Für viele Investoren ist die Nachhaltigkeitszertifizierung inzwischen Voraussetzung für den Kauf einer Immobilie.

Woraus werden eigentlich die nachhaltigen Gebäude der Zukunft gebaut? Es ist jedenfalls erwiesen, dass der CO₂ Ausstoß eines Gebäudes während des gesamten Lebenszyklus nicht ausschließlich vom Baustoff abhängt. So entsteht z.B. bei der Herstellung von Beton eine sehr hohe Menge CO₂, dafür erweist sich dieser als langlebig und ist ein effizienter Speicher für die Energie. Zusätzlich kann Beton immer besser

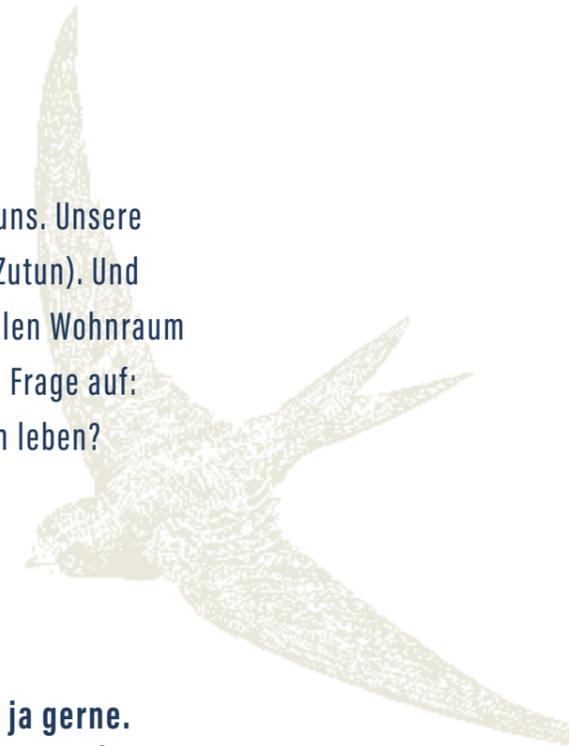
recycelt werden und dadurch anderweitig eingesetzt werden. Mindestens ebenso wichtig wie die Wahl der Baustoffe ist daher, vor allem beim Heizen und Kühlen, der Einsatz von erneuerbaren Energien und deren effiziente Nutzung.

Nachhaltigkeit im Immobiliensektor steht also für mehr als begrünte Hausfassaden. Neue nachhaltige Standards und Technologien lassen möglicherweise die Investitionskosten für Neubauprojekte etwas steigen, im Gegenzug dazu aber werden solche Immobilien in Zukunft bei den Nutzer:innen deutlich gefragter sein.

DER WOHNRAUM VON MORGEN

SOZIAL? NACHHALTIG? INNOVATIV?

Veränderung gehört zum Leben. Wir Menschen verändern uns. Unsere Umwelt verändert sich (wenn auch größtenteils durch unser Zutun). Und unsere Wohnräume bzw. unsere Vorstellungen vom optimalen Wohnraum verändern sich natürlich auch. Da kommt unweigerlich die Frage auf: Wie wollen wir morgen leben? Und wie WERDEN wir morgen leben?



Baukunst, ja gerne. Mit Bezug zum Leben.

Baukunst definieren wir im Allgemeinen als „die Schaffung und ästhetische Gestaltung von Bauwerken“. Ästhetisch bedeutet aber nicht immer gleich praktisch. Und doch wünschen wir uns Wohnräume, die genau das sind: praktisch. Andererseits schließt das eine das andere nicht aus. Man denke dabei an Städte wie Singapur, die durch ihre extrem dichte Bebauung – in Folge der hohen Bevölkerungsdichte – an Luftqualität einbüßen. Dem versuchen diverse Architekten entgegenzuwirken durch luftige und vor allem stark begrünte Gebäude. Das sieht gut aus und ist gleichzeitig praktisch, da Pflanzen unsere Luft ja bekanntlich reinigen.

Nachhaltig & innovativ

Gerade in der Immobilienbranche gibt es schon ein paar nennenswerte Projekte, auf die beides vollkommen zutrifft:

ReGen Villages. Dieses visionäre Projekt entstand aus der Zusammenarbeit des dänischen Architekturbüros EFFEKT und dem amerikanischen Unternehmer James Ehrlich.



ReGen Villages



Earthships

In den Niederlanden entsteht hier auf 15.000 m² ein Lebensraum, der 25 Wohnhäuser umfasst. Die Idee des Ganzen? Ein autarkes System, das mehr Energie liefert, als es verbraucht. Elemente wie neuartige Energiespeicher, vertikale Gärten, sogenannte Aquaponics (eine platzsparende Kombination aus Fisch- und Pflanzenzucht), Wassermanagement- und Recyclingsysteme stehen im Zentrum der ReGen Villages. Saisonal bewirtschaftete Gärten und Gewächshäuser sorgen für die Lebensmittelversorgung. In Glashäusern kann das ganze Jahr lang Essen angebaut werden.

Der Bio-Abfall wiederum wird als Futter für die Tiere verwendet. Aufbereitetes Trinkwasser deckt die Wasserversorgung ab, während Solar-

und Biogasanlagen für die Deckung des Energiebedarfs sorgen. Durch die Anordnung der Wohnhäuser in einem Kreis befindet sich in der Mitte genug Platz für Gewächshäuser, Gärten und Aquaponics. Rundherum sind Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplätze, Parks und Schwimmbäder platziert. Das vorherrschende Fortbewegungsmittel der Bewohner:innen: Elektroautos, die mit selbst produziertem Ökostrom betrieben werden.

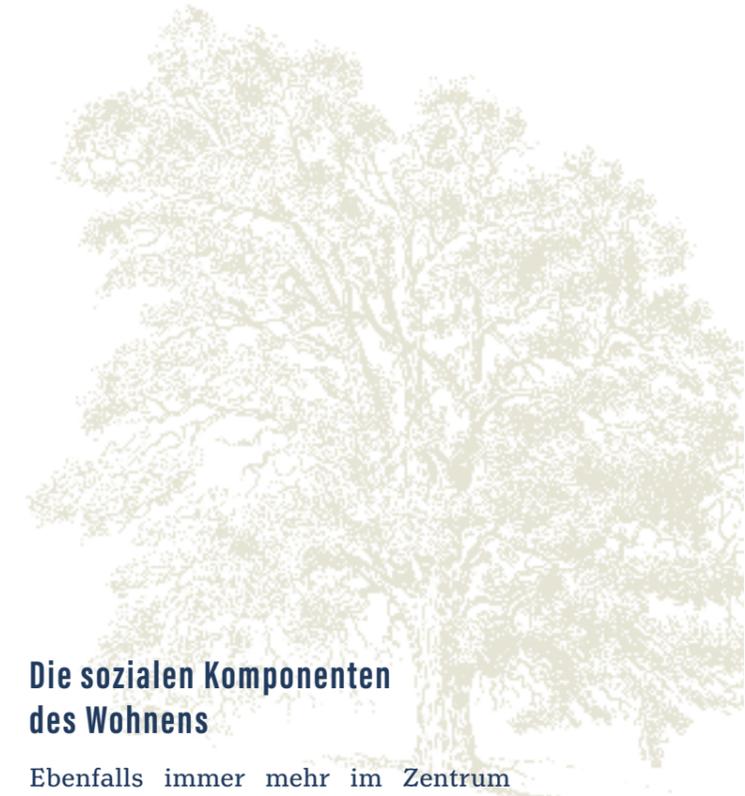
Earthships. Diese Art des Ökohauses wurde vom amerikanischen Architekten Michael Reynolds entwickelt. Es ist völlig autark. Das heißt, es heizt sich selber, liefert sein eigenes Wasser, recycelt seine Abfälle und produziert sogar eigene Nahrungsmittel. Es wird kein externes Stromnetz mehr benö-

tigt. Heizung, Klimaanlage und ein Anschluss an die Wasserversorgung werden überflüssig. Als Baumaterialien dienen recycelte Stoffe wie zum Beispiel Autoreifen, Lehm und Erde. Damit wirkt das Earthship der globalen Umweltverschmutzung entgegen. Sein erstes Ökohaus baute Reynolds schon 1971, mittlerweile gibt es sie überall auf der Welt.

Tiny Houses. Sprich Minihäuser, die nicht ortsgebunden sind. Anbieter dafür gibt es mittlerweile viele und das rund um den Globus. Die Ausstattung und das Baumaterial variieren je nach Wunsch und finanziellen Möglichkeiten. Außerdem variierbar: der Grad der Autarkie. Durch ein autonomes Photovoltaiksystem beispielsweise kann die Stromversorgung komplett selbst übernommen werden. Der Strom wird dann in Akkus im Boden des Tiny House gespeichert. Dasselbe gilt für die Wasserversorgung – mit Hilfe eines speziellen Sumpfpflanzendachs kann auch diese autark gestaltet werden. Eine Holz-Solar-Zentralheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme im Inneren. Anstatt eines klassischen Kanalanschlusses dient die Komposttoilette als umwelt- und reisefreundliche Alternative. Ob das kleine Haus jetzt im Grünen am Waldrand oder auf einem leeren Grundstück in der Stadt steht, macht im Grunde genommen keinen Unterschied.



Tiny House



Die sozialen Komponenten des Wohnens

Ebenfalls immer mehr im Zentrum unseres Bewusstseins steht die soziale Komponente des Wohnens. Die Sharing Economy geht zu 100 Prozent auf dieses Bedürfnis ein. Geteilt wird alles, was geteilt werden kann – von Autos über andere Fortbewegungsmittel bis hin zur gemeinsamen Freizeitgestaltung. Mit Hilfe von internetbasierten Communities ist es einfach, sich zu vernetzen und Gruppen zu bilden, um gemeinsamen Hobbies und Interessen mit Menschen in der näheren (Wohn-)Umgebung nachzugehen.

Dieses Konzept muss sich nicht nur auf eine Altersgruppe beschränken, sondern kann generationenübergreifend wirken. Mehr-Generationen-Wohnen kann der Vereinsamung der älteren Generation entgegenwirken, während junge Familien unter Umständen mit Zeit von "Leihgroßeltern" beschenkt werden. Jung und Alt lernen und profitieren so voneinander.



Der Wohnbau der Zukunft

Und wie können wir uns jetzt den Wohnbau der Zukunft bzw. die Stadt der Zukunft vorstellen? Gebaut wird für die Bedürfnisse der Bewohner:innen – neben der oben genannten sozialen Komponente des Wohnens darf daher die Gesundheitskomponente nicht vergessen werden. Die Gesundheit rückt – gerade auch während einer Pandemie – immer mehr in den Fokus. Der Wunsch nach körperlicher Fitness und gesunder Ernährung ist allgegenwärtig. Für die Immobilienbranche bedeutet das: Fitness- und Wellnessräume für geplante Wohnquartiere mitdenken und/oder in den einzelnen Wohnungen Vorrichtungen für zukünftige E-Health-Systeme einplanen.

Im weiteren Sinne für die Gesundheit relevant sind die Themen Urban Gardening und Farming. Darunter verstehen wir die gärtnerische Nutzung meist kleiner Flächen in Städten oder Siedlungsgebieten. Gleich mehrere Faktoren machen diesen Teil des zukünftigen Wohn- und Städtebaus zu einer Bereicherung des täglichen Stadtlebens: Beim Urban Farming werden Produkte für den Eigenbedarf umweltschonend angebaut. Außerdem kommt die Community beim gemeinsamen Gärtnern zusammen und bekanntermaßen tut das Arbeiten in und mit der Natur auch der menschlichen Psyche gut. Handwerkliche Aufgaben wirken sich positiv auf das Gehirn aus. Es produziert das Glückshormon Endorphin, das Stress und Angst reduziert.



DIE WÄRMEPUMPE

EINE MÖGLICHE ALTERNATIVE FÜR KLIMASCHONENDES HEIZEN

In ganz Europa steigen die Heizkosten, nachdem sich die Preise von Erdöl und Erdgas massiv erhöht haben – und kein Ende absehbar ist. Außerdem sind die beiden fossilen Brennstoffe ein Auslaufmodell auf dem Weg zur Klimaneutralität. Eine spannende Alternative, um in der kalten Jahreszeit die Wohnung trotzdem auf eine gemütliche Temperatur zu bringen und noch energieeffizienter zu heizen, ist die Wärmepumpe. Dabei gibt es aber einige wichtige Punkte zu beachten, z.B. ist nicht jedes Gebäude dafür geeignet, effizient per Wärmepumpe geheizt zu werden.

Aber wie funktioniert eine Wärmepumpe überhaupt? Im Gegensatz zu einer Gastherme benötigt die Wärmepumpe keinen fossilen Brennstoff, denn sie heizt einen Innenraum, indem sie entweder Wärme aus der Umgebungsluft, dem Grundwasser oder dem Erdreich erzeugt. Dabei nutzt sie das physikalische Prinzip, dass Wärmeenergie in allen Stoffen steckt. Auch wenn die Außentemperatur unter Null liegt, schafft es die Wärmepumpe, durch die erzeugte Bewegung von Atomen und Molekülen in Kombination mit einem Kühlmittel Wärmeenergie zu erzeugen. Und um eben diesen Kreislauf in Bewegung zu setzen, wird sie mit Strom angetrieben. Der dabei eingesetzte Strom geht aber nicht völlig verloren, sondern wird im Laufe des Verfahrens der Wärmeenergie hinzugefügt.

Außerdem kann man mit der Wärmepumpe nicht nur heizen, sondern diese auch im Sommer zur Kühlung der Innenräume nutzen.

Bezüglich der CO₂ Neutralität kommt es darauf an, welcher Strom-Mix zur Erzeugung der Energie für die Wärmepumpe genutzt wird. Kommt dieser z.B. hauptsächlich aus Kohlekraftwerken, ergibt sich keine sauberere Bilanz als beim Heizen mit Erdgas. Wird der Strom dagegen zu einem großen Teil aus erneuerbaren Energien wie Windkraft oder Solarenergie gewonnen, gibt es kaum eine klimaschonendere Art zu heizen. Eine große Rolle bezüglich der Effizienz spielt aber auch die Dämmung des Gebäudes. Wenn durch eine schlechte Dämmung zu schnell die Wärme wieder verloren geht oder nicht gespeichert werden kann, werden die Stromkosten durch den extrem hohen Energieaufwand unnötig in die Höhe getrieben.

Grundsätzlich lässt sich sagen: Bei ordentlicher Dämmung und einem grünen Strom-Mix ist die Wärmepumpe auf jeden Fall eine nachhaltige Alternative für effiziente und klimaschonende Beheizung.



GARTENHAUS22

PREMIEREPROJEKT DER GREENLINE



In der Wiener Donaustadt entsteht mit dem „Gartenhaus22“ das erste Projekt der „GreenLine“ von Sedlak Immobilien. Und schon bei dieser Premiere wurden viele wichtige Akzente der Nachhaltigkeit gesetzt – neben dem Umstand, dass die Wohnungen auch durch die Planung und Umsetzung grundsätzlich überzeugen.

Das Motto „Places to Reconnect“ wird im Gartenhaus22 perfekt umgesetzt. Ziel ist es, eine Wohnumgebung zu schaffen, die es ermöglicht, die Verbindung zu sich selbst und zur Natur wiederherzustellen. Dies wird mit mehreren Maßnahmen und Aktivitäten erreicht.

Eine Photovoltaikanlage am Dach erzeugt grünen und günstigen Strom, der für alle Bewohner:innen zur Verfügung steht. Die Wasser-Wasser-Wärmepumpe versorgt die gesamte Wohnhausanlage mit Warmwasser und Heizung. Außerdem werden die Dachgeschosswohnungen mittels Bauteilaktivierung temperiert, eine gegenüber herkömmlichen Klimaanlage deutlich energiesparendere Variante, die gleichzeitig für angenehmeres, gleichmäßiges Wohlfühlklima sorgt.

Bei der Auswahl des Grundstückes wurde auf ökologische Aspekte große Rücksicht genommen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet, entsprechende Infrastruktur für die Verwendung von Fahrrädern ist auch in diesem Gebäude selbstverständlich.

Insgesamt werden zwei Bauteile errichtet, einer bietet moderne Eigentumswohnungen, der andere ist für komfortable Mietwohnungen vorgesehen. Alle Bewohner:innen werden vom großzügigen, parkähnlichen Garten des Hauses profitieren mit Zonen für Hochbeete und viel Platz für Regeneration. Zur Förderung des Austauschs untereinander werden die neuen Mieter:innen und Eigentümer:innen mittels Infoveranstaltungen und Workshops mit den Nutzungsmöglichkeiten der gemeinsamen Freiflächen und Beete vertraut gemacht. Ziel ist als Abschluss des Einzugsprozesses die Organisation eines ersten Nachbarschaftsfestes.



Frische Luft zum Durchatmen ist also außerhalb der Immobilie vorhanden, aber auch in jeder Wohnung wurden Freiflächen geschaffen. Im Erdgeschoss finden sich Eigengärten, in den Dachgeschossen wurden Terrassen konzipiert und in den Stockwerken dazwischen schaffen Balkone das Stück Freiheit, das unabdingbar für modernes, komfortables Wohnen geworden ist.

Gut für die Gesundheit ist aber nicht nur der Sauerstoff aus der Umgebung, sondern auch die verwendeten Materialien. Sie sind samt und sonders schadstofffrei, was auch durch das „bauXund schadstoffgeprüft“ Prüfsiegel offiziell bestätigt wird.

Damit nicht genug: Rund um das Gartenhaus22 wurden Zonen für Hochbeete geschaffen, die das Anbauen des eigenen Gemüses oder auch von Zierpflanzen ermöglichen, insgesamt 37 Bäume werden für angenehmes Klima und kühlenden Schatten gepflanzt.

DATEN UND FAKTEN:

4 Minuten zur Lobau

3 Minuten zum öffentlichen Spielplatz

3 Minuten zum Supermarkt

7 Minuten zur U-Bahn

12 Minuten zur S-Bahn

ENERGIESPARMODUS „AN“

10 TIPPS FÜR DEN ALLTAG

Im Grunde genommen wissen wir es ja: Das Energie-Einsparpotential im Haushalt ist groß. Allerdings geraten die kleinen Dinge, die wir täglich tun könnten, schnell einmal in Vergessenheit. Die folgenden zehn Tipps lassen sich ohne großen Aufwand und ganz nebenbei tagtäglich umsetzen. Ein weiterer Pluspunkt: So schonen wir auch die Umwelt.

1 Geschirr richtig abwaschen

Klingt banal. Ist es im Prinzip auch. Wenn Sie keinen Geschirrspüler haben, waschen Sie Ihre schmutzigen Teller und das Besteck nicht unter laufendem Wasser. FÜLLEN Sie das Waschbecken mit heißem Wasser. Erst zum Schluss mit einem frischen Strahl aus der Leitung kurz nachspülen. Außerdem: Den Geschirrspüler erst anschalten, wenn er voll ist!

2 Jeder Topf braucht seinen Deckel

Weiter geht es in der Küche. Mit einem Deckel auf dem Topf zu kochen, spart extrem viel Energie. Ohne Deckel verbrauchen Sie nämlich circa die dreifache Menge. Auch ratsam ist es, die Topfgröße an die Herdplatte anzupassen, um keine Hitze zu „verschenken“.

3 Handy untertags laden

Ein Handyakku braucht keine ganze Nacht, um sich aufzuladen. Sobald er zu 100% voll ist, entlädt sich das Telefon um ein paar wenige Prozent und wird dann wieder neu aufgeladen. Dieser Prozess frisst den Strom förmlich auf – unnötigerweise.

4 Warm anziehen

Anstatt das traute Heim im Winter auf 25°C zu heizen, empfiehlt es sich, einfach mal einen warmen Pullover und dicke Socken überzuwerfen. Es ist absolut nicht notwendig, im Dezember in Shorts und T-Shirt auf der Couch zu sitzen. Eine warme Decke tut's auch.

5 Heiß und kalt passt nicht zusammen

Was wir damit meinen? Stellen Sie keine warmen beziehungsweise heißen Essensreste oder Getränke in den Kühlschrank. Besser: Vorher abkühlen lassen und DANN ab damit in den Kühlschrank. Umgekehrt funktioniert das genauso. Tiefgekühlte Speisen zuerst auftauen lassen, bevor sie ins Backrohr kommen.

6 Kalt duschen

Hört sich zwar nicht besonders angenehm an, tut aber sowohl Ihrem Kreislauf als auch Ihrem Geldbörserl gut. Denn das Aufheizen von Wasser verursacht bis zu 12% der Energiekosten eines Haushalts. Und wenn das mit dem kalt Duschen nicht klappt: Einfach mal das Wasser während dem Einseifen abdrehen.

7 Waschmaschine vollladen

Ob die Waschmaschine zwei Socken oder eine volle Ladung wäscht, merkt sie nicht. Der Energieverbrauch ist immer gleich hoch. Deshalb lohnt es sich, auf jeden Fall zu warten, bis sich ein großer Haufen Wäsche angesammelt hat. Und dann am besten das Energiesparprogramm einschalten.

8 Stand-by ade

Man glaubt es kaum, aber circa 10% des Stromverbrauchs verursachen Geräte im Stand-by-Modus. In Zeiten wie diesen besonders gefährlich: das Home Office. Wir lassen den PC und den Drucker gerne mal laufen – auch während der Mittagspause, der Kaffeepause und zu später Stunde. Das muss nicht sein.

9 Richtige Beleuchtung

Schon oft gehört, aber immer wieder vergessen? Kennen wir. Setzen Sie auf moderne LED-Lampen anstatt der alten Glühbirnen, die schon seit Jahren zuhause herumliegen. Sie verbrauchen weniger Energie und halten zudem lange.

10 Zu Ökostrom wechseln

Es lohnt sich, über den Wechsel von Ihrem derzeitigen Stromanbieter zu einem Ökostrom-Provider nachzudenken. Oft ist Ökostrom günstiger und zusätzlich natürlich umweltschonender. Es ist durchaus möglich, auf diese Art und Weise jährlich bis zu 120 Euro einzusparen.

BAUSTOFFE DER ZUKUNFT

Beton kann nicht gänzlich ersetzt werden, aber es macht Sinn, über Alternativen nachzudenken. Wir haben uns von Dominique Gauzin-Müller inspirieren lassen, einer international anerkannten Expertin für Holz- und Lehmbau.

Welche Baustoffe können in Zukunft Beton ergänzen oder ersetzen?

Die Herstellung von Beton ist für etwa 8% der CO₂-Emissionen verantwortlich. Weil er viel Sand, viel Granulat und auch viel Energie benötigt, die immer knapper werden, ist Beton ein kostbares Material geworden. Er sollte deshalb auf die Verwendungszwecke beschränkt werden, für die er unverzichtbar ist, wie Fundamente und Infrastrukturbauten. Für Wände, Böden und Dächer sollten Holz und andere erneuerbare, biobasierte Materialien (Stroh, Hanf usw.) verwendet werden. Ihre Kombination mit Stein und Lehm sorgt für die nötige thermische Trägheit, um im Zeitalter der Klimaerwärmung für angenehme Frische zu sorgen. Hanfbeton ist ein leichtes und isolierendes Material, das sich gut für die thermische Sanierung von Altbauten eignet, aber auch im Neubau eingesetzt werden kann.

Welche Vorteile haben diese alternativen Baustoffe gegenüber Beton?

Lehm ist in großen Mengen vorhanden und der Rohstoff ist oft am Ort der Baustelle verfügbar. Seine Verarbeitung braucht wenig Energie und verschmutzt weder Luft und Wasser noch Boden. Wenn er nicht stabilisiert ist (also ohne Zusatz von Zement oder

Kalk), kann er beim Rückbau unbegrenzt wiederverwendet werden. Lehm bietet auch akustische und hygrothermische Eigenschaften (Trägheit, Phasenverschiebung), die sich günstig auf das Raumklima auswirken. Die Verwendung von Pflanzenfasern verringert die Entnahme nicht erneuerbarer Ressourcen und den Energiebedarf über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Sie stellt auch ein großes Potenzial für die Schaffung von Arbeitsplätzen und wirtschaftlichen Aktivitäten in ländlichen Gebieten dar.

Ist Holz in mehrgeschossigen Bauten einsetzbar?

In Europa und Nordamerika gibt es bereits zahlreiche Hochhäuser aus Holz. Mit 24 Stockwerken und 84 Metern Höhe ist das HoHo Wien in der Seestadt Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt die Silbermedaille hinter dem norwegischen Mjøstårnet. In Vorarlberg beschäftigen sich die Stahlbetonunternehmen bereits seit Langem mit dem Holzbau. So entwickelte Rhomberg Bau zusammen mit Hermann Kaufmann ein Hybridbauprinzip, das die CO₂-Bilanz um 90% reduziert. Die Fassaden sind aus Holz und Glas; die Decken aus Holzbalken mit einer dünnen Druckplatte aus Faserbeton.

Ist Lehm auch in mehrgeschossigen Bauten einsetzbar?

Ja, schon lange und mit verschiedenen Techniken. Die jemenitische Stadt Shibam wird als „Manhattan der Wüste“ bezeichnet. Sie besteht aus fünf- bis siebenstöckigen Häusern aus Lehmziegeln, die vor mehreren Jahrhunderten errichtet wurden. Auch in Lyon gibt es über 100 fünf- bis sechsstöckige Wohnhäuser aus Stampflehm, die um 1800 gebaut wurden und noch bewohnt sind. Der Vorarlberger Unternehmer Martin Rauch, ein international anerkannter Stampflehm-Spezialist, hat mehrere bedeutende Gebäude aus nicht stabilisierter Erde errichtet: das Ricola Kräuterzentrum von Herzog & de Meuron bei Basel; der Alnatura-Campus in Darmstadt und seine Vorfertigungshalle in Schlins. In Zürich ist ein vierstöckiger Wohnkomplex aus gepressten Erdblocken in Planung.

Was muss beim Einsatz von Holz und Lehm berücksichtigt werden?

Das Bauen mit Holz und Lehm kann nicht improvisiert werden und erfordert spezielle Kompetenzen. Um die Langlebigkeit zu gewährleisten, ist konstruktiver Schutz erforderlich. Das Grundprinzip: gute Stiefel und ein guter Hut!

Welche Strategien wären sinnvoll, um alternativen Baustoffen größere Aufmerksamkeit zu bringen?

Das Beispiel des Aufschwungs von Stroh in Frankreich ist erbaulich. Vor zehn Jahren gab es, wie heute in Deutschland, weniger als 500 Gebäude, die mit Stroh isoliert wurden, und die meisten waren selbstgebaute Einfamilienhäuser. Heute gibt es etwa 5.500, darunter fast 200 Wohngebäude oder öffentliche Einrichtungen mit einer Fläche von bis zu 6.000 m². Der entscheidende Schritt erfolgte 2012 mit der Durchführung von Brandversuchen und der Veröffentlichung von Berufsregeln. Die Branche hat dank eines

sehr gut organisierten Netzwerks (Réseau français de la construction paille), das bewährte Verfahren verbreitet und sehr viele Schulungen anbietet, schnell an Bedeutung gewonnen.

Ein weiteres Beispiel ist die Arbeit des Vereins Vorarlberger Holzbaukunst, der eine wichtige Rolle bei der Massifizierung des Holzbaus in dieser Region gespielt hat.



Dominique
Gauzin-Müller

Die Architektur-Publizistin setzt sich für die Förderung einer ökologischen Architektur und Planung ein durch Vorträge, Ausstellungen und 21 Bücher, darunter Nachhaltigkeit in Architektur und Städtebau (2001), Ökologische Architektur in Vorarlberg (2009), Lehmarcitektur heute (2017), Pflanzenfaserarchitektur heute (2020) und TerraFibra Architectures (2022).

Als Honorarprofessorin des Unesco-Lehrstuhls „Erdarchitekturen, Baukulturen und nachhaltige Entwicklung“ hält sie Vorträge an mehreren Architekturschulen und Universitäten in der ganzen Welt: Straßburg, Marrakesch, Zürich, Vaduz, Linz etc. Sie ist Mitglied der Compagnie des négaWatts und der Académie d'architecture sowie Mitbegründerin der Mouvement de la frugalité heureuse & créative.

ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN

PHOTOVOLTAIK UND ERDWÄRME MACHEN'S MÖGLICH

Nach den Energiespartipps, die wir Ihnen früher im Magazin schon verraten haben, geht es weiter auf der Energiesparschiene. Denn es muss nicht bei den kleinen Dingen bleiben, die wir täglich umsetzen können. Es bieten sich durchaus auch energieeffiziente Möglichkeiten, wenn wir im größeren Stil denken wollen.

PHOTOVOLTAIK

Nützen wir die Energie der Sonne

Eine Photovoltaikanlage zeichnet sich dadurch aus, dass sie mit Sonnenenergie Strom erzeugt. Das funktioniert folgendermaßen: Die Solarzellen, aus denen sich die Anlage zusammensetzt, bestehen aus Silizium, einem Halbleitmaterial. Dieses besitzt eine hohe Leitfähigkeit, wenn Energie – in diesem Fall das Sonnenlicht – zugeführt wird, und erzeugt Gleichstrom. Der Gleichstrom wiederum wird durch den Wechselrichter in Wechselstrom verwandelt.

An dieser Stelle müssen wir außerdem kurz einen Mythos aus dem Weg räumen: Eine PV-Anlage erzeugt auch bei wolkeigem Himmel, Regen oder Nebel Strom – es muss nur hell sein. Bei optimaler Sonneneinstrahlung allerdings liefert eine Fläche von 5 bis 7 m² circa 1.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Zur Veranschaulichung: Der durchschnittliche Stromverbrauch eines Haushalts in Österreich pro Jahr beträgt 4.440 Kilowattstunden. Es ist

also durchaus möglich, mit einem entsprechend großen Solarpanel auf dem Dach den Jahresbedarf an Strom zu decken. Laut Verbund macht es besonders viel Sinn, eine Photovoltaikanlage mit einem modernen Smart Home-System zu verbinden. Warum? Weil verschiedene Haushaltsgeräte wie zum Beispiel der Geschirrspüler oder der Trockner genau dann eingeschaltet werden können, wenn die PV-Anlage viel Strom produziert. Auch von unterwegs.

Nachhaltig und kostensparend

Die Behauptung „PV-Anlagen brauchen unglaublich viele Ressourcen“ ist leicht widerlegbar. Denn es ist bewiesen, dass eine solche Anlage mindesten 10-mal mehr Energie produziert, als sie sie verbraucht. Außerdem wird durch das Speichern der Sonnenenergie unnötiger Überschuss reduziert, der eventuell auch im Einspeise-Netz entstehen könnte. Durch die Speicherung sparen Sie auf lange Sicht also nicht nur Geld, sondern gehen auch einen wichtigen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit – weg von fossiler Energie.

ERDWÄRME

Energie aus dem Boden

Eine umweltfreundliche Alternative zu den gängigen Heizmethoden wie Öl und Gas ist die Erdwärme. Sie ist unbegrenzt vorhanden und ein kostenloser Energieträger. Aber wie funktioniert das Ganze eigentlich? Wie der Name „Erdwärmeheizung“ schon anklingen lässt, machen wir uns bei dieser Art zu heizen die in der Erde gespeicherte Wärmeenergie – die Geothermie – zunutze. So kann sowohl das Eigenheim als auch das Trinkwasser aufgewärmt werden. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Wärme aus der Erde zu gewinnen.

Wärmepumpen

Die wohl gängigste Methode, mit Erdwärme zu heizen, ist eine Wärmepumpe. Dafür wird ein sogenannter Solekreis aus langen Kunststoffrohrleitungen benötigt. Durch diese Leitungen zirkuliert zwischen der Erdwärmequelle und der Wärmepumpenanlage ein Gemisch aus Frostschutz (Sole) und Wasser. Die Sole nimmt während dieser Zirkulation thermische Energie auf und erhitzt sich. Sobald die Sole dann in der Heizung ankommt, gibt sie die Energie ab.

Sonderbohrungen

Auch mittels Sonderbohrungen kann die Wärme sozusagen aus der Tiefe an die Oberfläche geholt werden. Dafür müssen Leitungen bis zu 100 Meter tief in die Erde verlegt werden.

Flachkollektoren

Flachkollektoren können Sie sich vorstellen wie eine Fußbodenheizung: Sie bestehen aus unterirdisch verlegten Rohrschlangen.

Künetten und Wärmekörbe

Künetten und Wärmekörbe sind die platzsparendsten Möglichkeiten, mit Erdwärme zu heizen. Bei Künetten liegen die Leitungen des Solekreises in Ringen in schmalen Gräben. Erdwärmekörbe sehen aus wie Sprungfedern und liegen circa drei Meter tief unter der Erde.

Grundsätzlich eignet sich das Heizen mit Erdwärme besser für Neubauten als für alte Gebäude. Das liegt daran, dass neue Häuser in der Regel eine bessere Wärmedämmung aufweisen und deshalb einen niedrigeren Energiebedarf haben.

Sowohl eine Photovoltaikanlage als auch das Heizen per Erdwärme bietet Vor- und Nachteile. Allerdings steht eines fest: Die beiden Optionen sind energieeffiziente und nachhaltige Möglichkeiten, Strom für den Haushalt zu erzeugen bzw. diesen zu heizen.





Kontakt & Medieninhaber

Sedlak Immobilien GmbH

Quellenstraße 163

1100 Wien

T +43 1 604 32 82 – 0

immobilien@sedlak.co.at

www.sedlak-immobilien.at