



© Peter Leskovar

## Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha

Johngasse 1/Hainburgerstraße 8  
2460 Bruck an der Leitha, Österreich

ARCHITEKTUR  
**BME Baumanagement**

BAUHERRSCHAFT  
**Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft „Arthur  
Krupp“ Ges.m.b.H.**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Thomas Gottschlich**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT  
**Wien Süd**

FERTIGSTELLUNG  
**2020**

SAMMLUNG  
**ORTE architekturnetzwerk  
niederösterreich**

PUBLIKATIONSdatum  
**28. Juli 2022**



Das Gebäude der „alten Burg“ in Bruck an der Leitha, ein ehemaliges Augustinerkloster, wurde generalsaniert und einer neuen Funktion als Wohnheim inkl. Kindergarten mit Kleinkindergruppe und Ordination für einen Kinderarzt zugeführt. Neben der Nutzung als Augustiner-Eremitenkloster, Bürgerspital und Stadtpfarrkirche, war das gegenständliche Objekt zwischen 1806-1918 der militärischen Nutzung gewidmet und wurde als Militär-Erziehungsanstalt verwendet. Ab 1918 wurden die Räumlichkeiten als Mietwohnungen genutzt.

Das gesamte Gebäude der bestehenden „Burg Bruck“ wurde in technischer Hinsicht auf den neuesten Stand gebracht und in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt revitalisiert.

Im Erdgeschoß wurde ein Kindergarten mit vier Gruppen und eine zweigruppige Tagesbetreuungseinrichtung, sowie eine Ordination eingebaut. In Teilbereichen des Erdgeschosses sowie im 1. und 2. Obergeschoß wurden insgesamt 34 Einheiten für den Wohnheimbetrieb errichtet. Das Wohnheim erhielt einen neuen gläsernen Windfang im Eingangsbereich (ehemalige Sakristei). Um den aktuellen Anforderungen und der Barrierefreiheit zu entsprechen, wurden zwei neue Aufzüge und zwei neue Stiegenhäuser in den Bestand eingebaut, sowie alle Niveaudifferenzen durch Rampen überbrückt.

Das bestehende Ziegel- bzw. Mischmauerwerk wurde mittels Durchschneideverfahren und Einlegen von Bitumenpappe trockengelegt und gegen weiter aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Verbleibende Feuchtigkeit im Mauerwerk wurde mittels Ausheizverfahren (Heizstabtechnik) getrocknet.

Fehlender oder schadhafter Verputz wurde in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt ausgetauscht bzw. ergänzt. Im 1. und 2. Obergeschoß wurden die Außenwände ebenfalls in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt mit einer Innendämmung inkl. neuem Innenputz versehen.

Die im Nordtrakt situierten Bestandsstuckdecken wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten aufwändig gefestigt und restauratorisch bearbeitet. Bestehende Gewölbedecken wurden mit 5-8 cm Aufbeton statisch ertüchtigt, auch die Holzdecken wurden mit 8 cm Verbundbeton saniert und bei Bedarf gemäß Statik ersetzt. Die brandschutztechnische Ertüchtigung der Holzdecken erfolgte mittels Gipskartonanplankungen an der Unterseite. Alle neu zu errichtenden Decken wurden



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar

## Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha

als Stahlbetondecken hergestellt. Im Erdgeschoß wurde eine neue Stahlbetonbodenplatte zur statischen Ertüchtigung des Gebäudes eingebracht. Der bestehende Dachstuhl wurde erhalten, schadhafte Teile wurden saniert, aufgedoppelt oder getauscht. Die vorhandene Ziegel- bzw. in Teilbereichen Rhombusschabloneindeckung wurde für die Herstellung eines belüfteten Unterdaches entfernt und einheitlich mit Ziegeldeckung neu gedeckt. Sämtliche neu herzustellenden Dach- oder Fassadenverblechungen sowie Saumrinnen und Regenabfallrohre wurden aus Zinkblech neu hergestellt.

Aufgrund des desolaten Zustandes der Bestandsfenster wurden diese abgebrochen und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt neue Holzkastenfenster (Einfachverglasung für den Außenflügel, Innenflügel mit 2-Scheiben-Isolierglas) mit nur nach innen öffnenden Flügeln verbaut.

Die bestehenden Fassadenflächen wurden saniert, schadhafte Stellen erneuert und dem Bestand angepasst und neu hergestellt. Farbgebung und Materialwahl in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt.

Alle Fäkalwässer und sämtliche Dachentwässerungen wurden über die auf dem Grundstück neu herzustellende Kanalisation in die bestehenden öffentlichen Kanäle in der Johngasse bzw. in der Hainburgerstraße eingeleitet.

Die Strom- bzw. Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz, sämtliche Steigstränge und Zuleitungen wurden dem Stand der Technik entsprechend neu hergestellt.

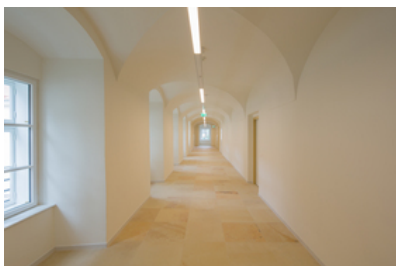
Sanitärräume wurden mittels Ventilatoren mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Die Entlüftung innenliegender Räume wurde mechanisch bzw. statisch entsprechend der Behördenvorschriften ausgeführt. Die Wohneinheiten in den Obergeschoßen wurden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fernwärmeanschluss über Fußbodenheizung.

Der Einbau der Wohneinheiten erfolgte in Trockenbauweise, Rauntrennwände wurden aus Gipskarton-Ständerwänden hergestellt und als Wohnungstrennwände kamen entsprechend schallgedämmte Konstruktionen zur Verwendung.

Als Bodenbeläge wurden in den Nassbereichen keramische Beläge, in den Aufenthaltsbereichen Laminatböden, in den Stiegenhäusern und allen öffentlichen Gängen wurde großformatiger Fliesenbelag, optisch an Sandsteinbelag angepasst, ausgeführt.

Es wurde ein, mit einer Pergolakonstruktion überdeckter Müllplatz sowie Fahrradabstellplatz am nördlichen Ende des Bauplatzes errichtet.

Neben den umfangreichen Revitalisierungsarbeiten wurde auch auf die ökologische Gestaltung der Grünflächen Augenmerk gelegt. So wurde auf die größtmögliche



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar

## Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha

Begrünung von Freiflächen, die Verwendung von heimischen Gehölzen und insbesondere der Erhalt des bestehenden Bergahorns im Innenhof geachtet. (Text: Bauherrschaft)

### DATENBLATT

Architektur: BME Baumanagement

Mitarbeit Architektur: DI Gerhard Aicher, Ing. Simon Schatz

Bauherrschaft: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Mitarbeit Bauherrschaft: Ing. Roland Windpassinger

Tragwerksplanung: Thomas Gottschlich

örtliche Bauaufsicht: Wien Süd

Mitarbeit ÖBA: Ing. Roland Windpassinger

Vermessung: Angst ZiviltechnikergesmbH; Haustechnikplanung: Consultplan

Energietechnik; FSE: Ruhrhofer&Schweitzer GmbH, Ingenieurbüro für

Brandschutztechnik

Maßnahme: Revitalisierung

Funktion: Wohnbauten

Planung: 02/2008 - 07/2020

Ausführung: 09/2017 - 08/2020

Grundstücksfläche: 6.964 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 4.246 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 2.423 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 27.401 m<sup>3</sup>

Baukosten: 12,6 Mio EUR

### NACHHALTIGKEIT

Heizwärmebedarf: 53,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Endenergiebedarf: 97,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Primärenergiebedarf: 162,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Energiesysteme: Fernwärme, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Materialwahl: Mischbau, Ziegelbau

### RAUMPROGRAMM



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar



© Peter Leskovar

## Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha

34 Wohneinheiten  
1 Arztpraxis  
Kindergarten mit 4 Gruppen  
Tagesbetreuung mit 2 Gruppen

### AUSFÜHRENDE FIRMEN:

Baumeister: Jägerbau St. Pölten; HKLS Installationen: Fuchs Josef GmbH;  
Elektroinstallationen: Keider Elektro GmbH; Mauertrockenlegung: Neubauer Bau GmbH; Zimmermann, Dachdecker, Spengler: Johann Hums GesmbH; Trockenbau: Lieb Bau Weiz GmbH&CoKg

### PUBLIKATIONEN

NÖN  
Immobilienkurier

### AUSZEICHNUNGEN

Vorbildliches Bauen NÖ  
Wohnbaupreis NÖ  
In nextroom dokumentiert:  
Vorbildliches Bauen in Niederösterreich 2021, Preisträger



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

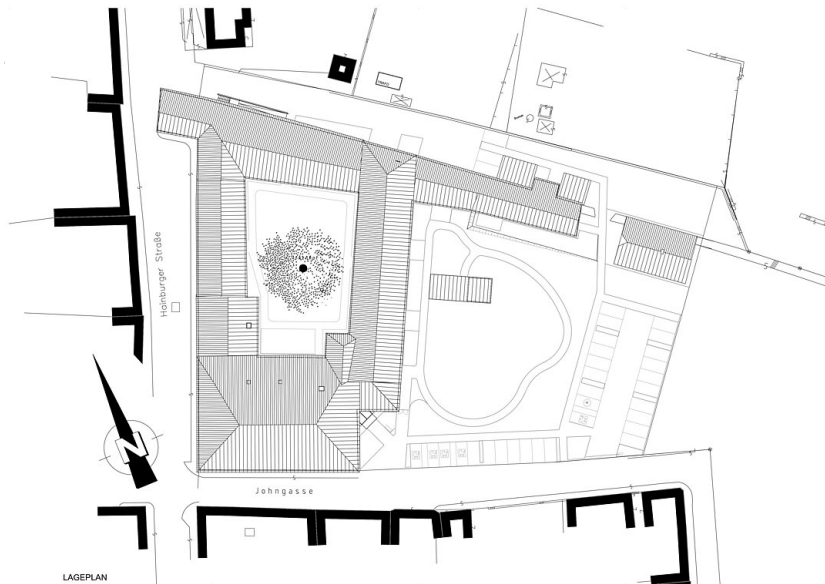
## Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha



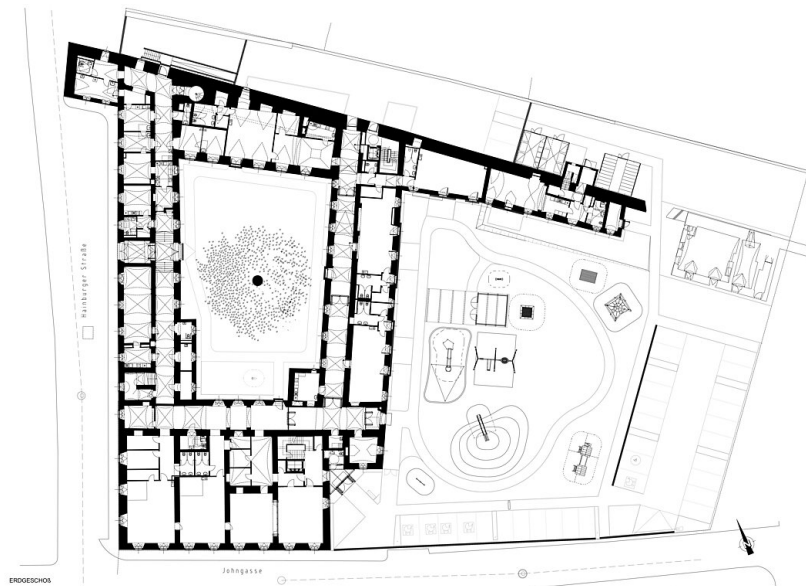
© Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



# Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha



Lageplan



Grundriss EG

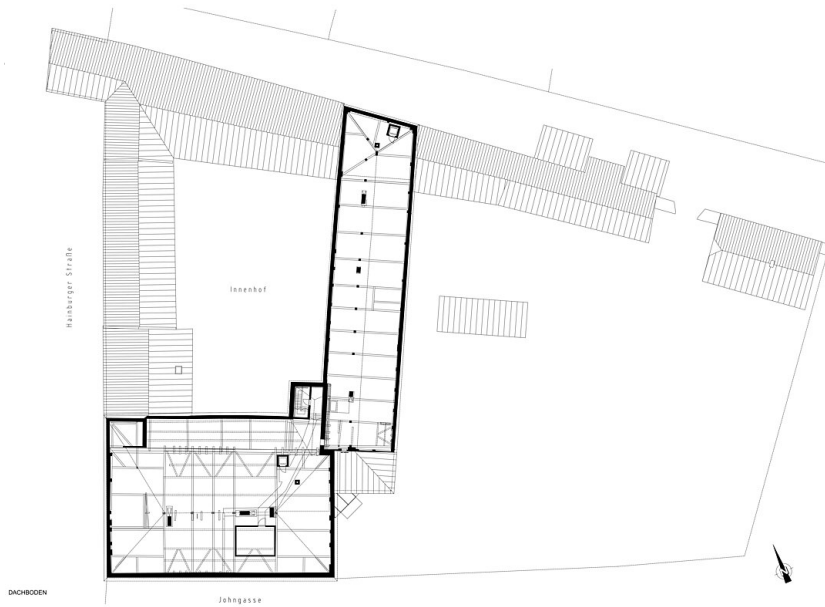


Grundriss OG1

# Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha



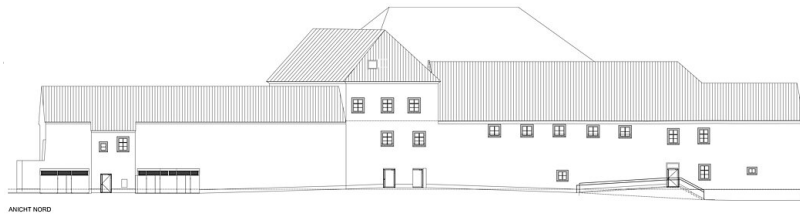
Grundriss OG2



Grundriss DG



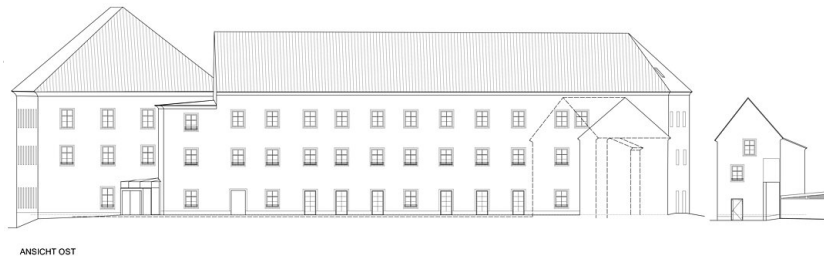
Ansichten Schnitte



Revitalisierung „Alte Burg“ Bruck an der Leitha



Ansichten Nord/Süd



Ansichten Ost/West