



Denkmalgeschützte Papiermühle vorher/nachher

NEUES WASSER AUF DER MÜHLE: DIE WIRTSCHAFTLICH RENTABLE SANIERUNG EINER DENKMALGESCHÜTZTEN PAPIERMÜHLE

FAKTEN:

Gemeinde: Braunau (OÖ)

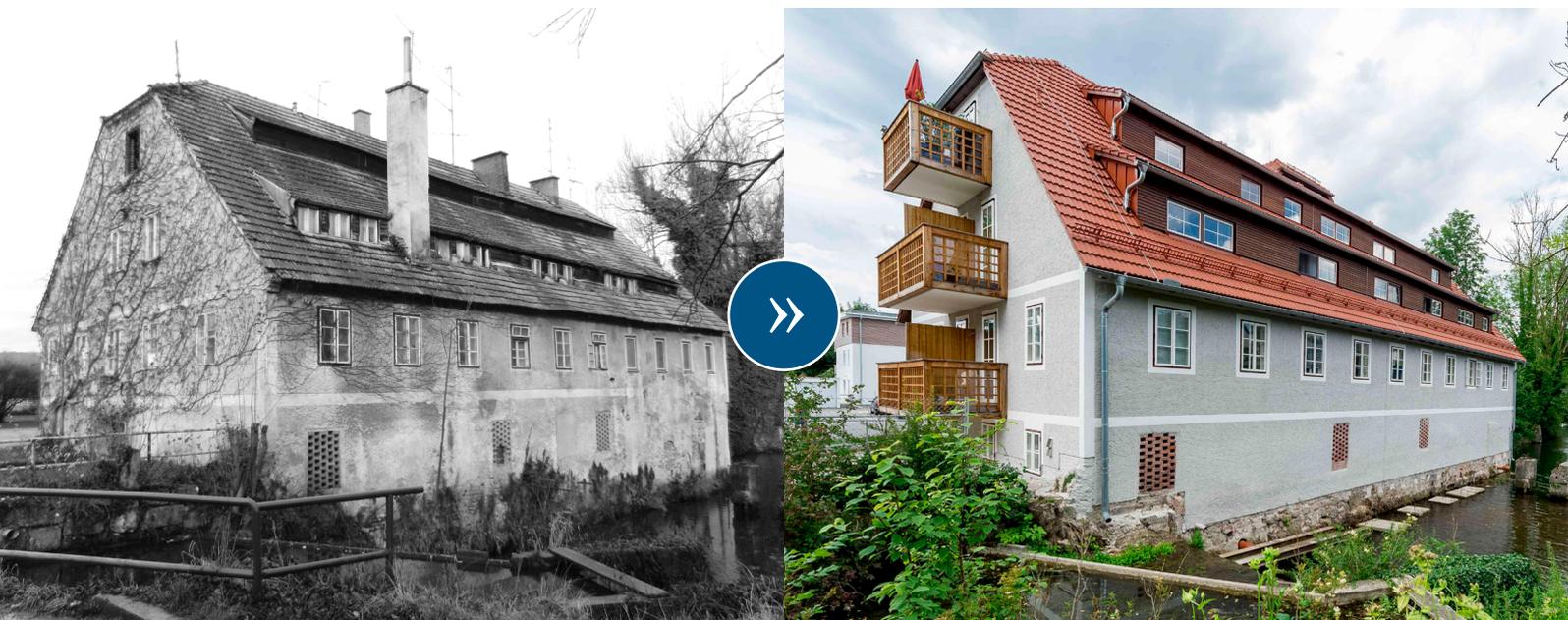
Altbestand: Denkmalgeschützte Papiermühle

Sanierung: 2016–18

Wohnbaufläche: Neubau: 560 m², Sanierung: 990 m²

Anzahl der Wohnungen: Neubau: 9, Sanierung: 20





Denkmalgeschützte Papiermühle vorher/nachher



DIE HERAUSFORDERUNG

Die Stadt Braunau war im Besitz einer alten Papiermühle am Rande des Stadtzentrums in schöner Grünlage. Trotzdem **fand sich jedoch viele Jahre kein Käufer, der sich zutraute, das Gebäude erfolgreich zu sanieren**, denn:

- Das Gebäude war in **sehr schlechtem Zustand**: Dachstuhl und Decken waren durch Feuchtigkeit und Schädlinge stark beschädigt und zum Teil eingestürzt.
- Das gesamte Gebäude steht **unter Denkmalschutz**: Gebäudehülle und Dachform mussten daher erhalten werden.
- Die Südwand des unteren Geschoßes grenzt direkt an den Thalbach und bildet dessen Ufermauer: das erschwerte die Sanierungsarbeiten deutlich.
- Der **Kaufpreis** war im Verhältnis zum Zustand der vorhandenen Bausubstanz relativ hoch.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen war es schwierig, eine technisch und wirtschaftlich attraktive Lösung zu finden.



DIE LÖSUNG

Durch den relativ hohen Kaufpreis war es wirtschaftlich nicht möglich, nur durch die Sanierung und Verwertung des Bestandobjektes ein positives Ergebnis zu erzielen. Wir entwickelten daher die **Idee, einen Teil des Grundstückes abzuteilen und auf diesem neuen Baugrund ein eigenes Gebäude zu errichten**. Durch diese Vorgangsweise konnte der Ankaufspreis für die Papiermühle zum Teil auf das neue Wohnprojekt verteilt werden.



DAS ERGEBNIS

In wunderschöner, zentrumsnaher Lage entstanden zwei Wohnobjekte mit insgesamt 29 hochqualitativen, modernen Wohnungen:

- Ein Wohnprojekt (Neubau) mit **9 Eigentumswohnungen; mit je einem kleinen Garten oder Balkon** in Südwest-Lage mit Blick ins Grüne. Das Dach des Hauses ist als Gründach ausgeführt, die Holzverkleidung und -balken schaffen durch ihre Materialwahl einen Übergang in den ländlichen Bereich.
- Die alte Papiermühle wurde trotz sehr schlechter Substanz generalsaniert und beherbergt nun **20 behindertengerecht ausgestattete Wohnungen inklusive Serviceleistungen für altersgerechtes Wohnen**, sowie ein Büro für den Betreuungsdienstleister und einen Aufenthaltsraum für Bewohner und Tagesgäste.

Durch die Aufteilung des Grundstücks in zwei getrennte Wohnprojekte konnten wir zudem ein **positives wirtschaftliches Ergebnis** erzielen. Auch für die Stadtgemeinde ist das eine Erfolgsgeschichte, denn die schöne Papiermühle konnte endlich wieder zu neuem Leben erweckt werden.

Sie haben ein ähnliches Objekt?

Dann kontaktieren Sie uns:

office@triodevelopment.eu oder +43 (0) 7242 310800

TRIO. Development GmbH

www.triodevelopment.eu

NACHHALTIGE IMMOBILIENENTWICKLUNG MIT HOHER SERVICEQUALITÄT