

Erst planen dann handeln – vom richtigen Sanieren

Ein Sanierungskonzept schafft Entscheidungsgrundlagen

von Architekt DI Thomas Abendroth, Mitbegründer von Sanieren.pro

1,4 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser in ganz Österreich stehen zum Sanieren an, da sie älter als 30 Jahre sind. Über 300.000 Mehrfamilienhäuser in Wien werden großteils mit dezentralen Gasheizgeräten versorgt und müssen energetisch und haustechnisch erneuert werden. Die Sanierungsqualität ist allgemein eher schlecht, die Gewerke werden mangelhaft aufeinander abgestimmt, meist fehlt ein Gesamtkonzept.

Wie saniert man eigentlich richtig?

„I hob zwoar ka Ohnung wo i hinfoahr, aber dafür bin i gschwinder duat“ wusste schon Helmut Qualtinger aber mit dieser Einstellung hat man beim Sanieren sein Geld schnell in den Sand gesetzt.

Am Anfang einer Sanierung steht ein von Experten ausgearbeitetes Sanierungskonzept. Es bietet Entscheidungsgrundlagen durch umfassende Betrachtung, genaue Kostenschätzung in Varianten und die Darstellung von Förderungen. Damit hat man fundierte Unterlagen auf dem Tisch.

Ein Sanierungskonzept beinhaltet eine Bestandsaufnahme mit Dokumentation der thermischen und haustechnischen Gebäudequalität, Vorschläge für die thermische Verbesserung der Gebäudehülle und die Sanierung der haustechnischen Anlage sowie eine Prüfung der Sommertauglichkeit. Energieausweise dokumentieren das Gebäude vor und nach der Sanierung. Die Erzeugung oder der Einsatz von erneuerbarer Energie wird geprüft.

Die Vorteile eines Sanierungskonzeptes sind klar: Baumängel werden früher offenbar und können beseitigt werden, es wird in der richtigen Reihenfolge saniert, die Sanierungsmaßnahmen werden aufeinander abgestimmt, das verfügbare Budget wird richtig eingesetzt und Fehlinvestitionen werden vermieden. Einer hohen Ausführungsqualität und einer zeitgerechten Umsetzung steht nichts mehr im Wege.

Im Zuge der Sanierungsoffensive der Stadt Wien wird ein Sanierungskonzept, welches die Förderkriterien erfüllt, für Einfamilienhäuser mit € 1.000,-, für Zweifamilienhäuser mit € 1.500,- und ab drei Wohneinheiten mit bis zu € 5.000,- gefördert.

Eine umfassende Sanierung ist eine gute Gelegenheit architektonischen Mehrwert zu schaffen. Insbesondere ist zu prüfen, ob aus dem Gebäude mehrere Wohneinheiten generiert werden können. Meist leben wir auf zu viel Raum und Flächen bleiben ungenützt. Ob Altenteil oder Startwohnung für die Jungen, es gibt immer einen Grund für eine zweite Wohneinheit. Gleichzeitig kann man den Wohnstandard erhöhen, indem man zum Beispiel das Wohnzimmer vergrößert oder eine neue Küche einbaut. Jedenfalls sollte die Wohnsituation auf die neuen Bedürfnisse angepasst werden.

Planung und Örtliche Bauaufsicht sollte mit Profis erfolgen. Eine hohe Sanierungsqualität ist nur mit Experten zu erzielen. Individuelle Detaillösungen, exakte Ausschreibung und die Beauftragung von bewährten Firmen mit hochwertig ausgebildeten Fachkräften lassen das Sanierungsvorhaben gelingen. Es geht zum Beispiel darum die Fenster optimal einzubauen, in der richtigen Position, luft-, wind- und schlagregendicht, Fensterstock überdämmt und mit 3-Scheiben Glas. Es gilt Kältebrücken zu vermeiden und das Gebäude luftdicht herzustellen. Hier geht es um die Vermeidung von

Bauschäden. Eine ausreichende Belüftung der Räume ist unerlässlich, dabei ist das NutzerInnenverhalten entscheidend. Die beste Lösung ist der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung. Einen guten Überblick zu diesem Thema bietet der Verein Komfortlüftung: <https://www.komfortlüftung.at/>

Beim Tausch der Heizungsanlage sollte man auf Zentralisierung und Umstellung auf hocheffiziente alternative Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme setzen. Die Qualität der thermischen Hülle bedingt die Auslegung des Heizsystems und der Wärmeverteilung, ein hydraulischer Abgleich hilft die bestehenden Wärmeverteilungssysteme zu optimieren. Es ist zu prüfen, ob die Heizkörper weiterverwendet oder gegen Niedertemperaturheizkörper getauscht werden müssen. In Wien ist der Anschluss an die Fernwärme sinnvoll, so verfügbar. Einerseits wird das gefördert und andererseits sind keine haustechnischen Anlagen, außer einer Übergabestation, zu betreiben. Wo dies nicht möglich ist, bietet sich eine Wärmepumpenlösung an. Eine Auflistung von Wärmepumpen verschiedener Hersteller mit Angaben der Effizienz (COP-Wert) und Schalleistungspegel finden Sie auf dem Produktvergleichsportal <https://www.topprodukte.at/topprodukte/heizung-warmwasser-klima/waermepumpe>.

Um zu erfahren ob Ihre Dachfläche für eine solare Nutzung geeignet ist, hat die Stadt Wien einen Solarpotenzialkataster eingerichtet. Hier werden die für eine Photovoltaik- oder einer thermischen Solaranlage nutzbaren Bereiche eines Daches genau angezeigt. Faktoren wie bauliche und statische Eigenschaften sind hier jedoch nicht berücksichtigt, diese werden bei einer gebäudespezifischen Planung abgeklärt.

Fazit:

Ein thermisch-energetisches Sanierungskonzept hat die Aufgabe, GebäudeeigentümerInnen eine Entscheidungsgrundlage für die Sanierung Ihres Objektes zu bieten, Möglichkeiten aufzuzeigen, welche Maßnahmen der Energieeinsparung und alternativen Heizsysteme sinnvoll sind, welche Kosten dabei entstehen und welche Förderungen in Anspruch genommen werden können. Im Rahmen eines Sanierungskonzeptes wird das optimale Gesamtsystem für Ihre Immobilie erarbeitet.