

Sanierung von Wohnbauten – Sanieren in Etappen ist eine praktikable Variante, um die Finanzierung eines Bauvorhabens zu erleichtern. Wichtig ist das geschickte Bündeln von Massnahmepaketen.

Systematik statt Stückwerk

Die umfassende Modernisierung bleibt erste Wahl, doch stehen diesem breiten Ansatz – neben finanziellen – oft mietrechtliche Gründe entgegen. Die in-

eine bewährte Variante, um die immensen Kosten über einen weiten Zeithorizont zu stückeln.

Innen und aussen

Eine erste Unterscheidung ergibt sich durch die Pakete «Bauhülle» und «Innensanierung», also aussen und innen. Dabei stehen die Baumassnahmen an der Hülle in enger Verbindung mit dem dafür notwendigen Gerüst. Denn die teure Gerüstinstallation wird sich kein Hausbesitzer – an ein und demselben Objekt – in-

nerhalb einiger Jahre zweimal leisten. Eine weitere Etappierung folgt aus einer Zuordnung der Massnahmen zu Haupt- und Nebepaketen (Grafik).

Minergie empfiehlt

Die Differenzierung zwischen aussen und innen empfiehlt auch die Minergie-Agentur Bau. Sie fasst die bau- und haustechnischen Massnahmen in vier Pakete zusammen:

- Fenster, Sonnenschutz, Fassade
- Dach/Estrich, Keller
- Heizung, Warmwasser, erneuerbare Energien
- Küche/Bad, Leitungen, Komfortlüftung.

«Ob es vier oder fünf Pakete sind, ist zweitrangig», sagt Barbara Zehnder von der Agentur Bau. «Wichtig ist aber, dass die Kombination von Massnahmen sowohl aus bauphysikalischen als auch aus finanziellen Gründen Sinn macht», meint die Architektin. Tatsächlich bringt eine umfassende Sanierung der Bauhülle im Vergleich zu einer Stückelung erhebliche Kostenvorteile. Gleiches gilt für die Sanierung der Haustechnik. Mit dem Stichwort Bauphysik spricht Barbara Zehnder die Gefahr von Bauschäden in der Folge einer falschen Reihenfolge von Massnahmen an. Typisch dafür sind Kondenswasserbildung an Innenwänden oder undichte Aussenwandteile. Fazit: Wichtig ist auch der Zeitpunkt für die Erneuerung

der Heizung: Diese gehört in die letzte Etappe.

Neue Anforderungen

Anfang April haben die kantonalen Energiedirektoren die Mustervorschriften für Bauten verschärft. Für Hausbesitzer werden die Bestimmungen allerdings erst wirksam, wenn der Standortkanton sie in Kraft setzt. In einigen Kantonen wird dies aber bereits auf 1. Januar 2009 erfolgen. Was ändert sich? Bei bestehenden Bauten darf der Energieverbrauch für Raumheizung und Wassererwärmung nach einer umfassenden Sanierung neun Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr nicht übersteigen. Umgesetzt auf eine typische Aussenwand bedeutet dies, dass der U-Wert eines Bauteils mindestens 0,25 W/m² K betragen muss. «Dieser Wärmeschutz lässt sich mit einer Dämmstärke von 12 cm bis 14 cm erreichen», schreiben die Energiedirektoren. Im Vergleich zu den bisherigen Verbrauchslimiten ist dies eine Verschärfung um 30 Prozent. Viel, auf den ersten Blick. Andererseits wird eine Bauqualität zur Pflicht, die aufgrund der hohen Energiepreise ohnehin wirtschaftlich ist. Nach wie vor besteht für den Hauseigentümer keinerlei Sanierungspflicht. Sofern aber umfassende Massnahmen an der Bauhülle geplant sind, gelten die erwähnten Anforderungen. Diesem Ansatz liegt das Motto zugrunde: «Wenn etwas gemacht wird – dann richtig.» Die Anforderungen an Neubauten

sind noch strenger: Sie liegen sehr nahe bei Minergie (ohne Komfortlüftung gerechnet).












Geld vom Klimarappen

An den Kosten des Hauptpaketes «Aussen» beteiligt sich die Stiftung Klimarappen. Per Ende 2007 wurden die Beiträge deutlich erhöht. Im Verhältnis zu den Gesamtkosten einer Sanierung sind es aber nach wie vor bescheidene Anteile. Da die Stiftung optimierte und Minergie-Bauweisen höher bezuschusst, lohnt sich eine Grenzkostenrechnung. Durch verbesserte Fenster beispielsweise kommt ein Hausbesitzer zu einigem Geld. Infos: www.stiftungklimarappen.ch

OTHMAR HUMM

Oerlikon Journalisten AG, Zürich

telligente Alternative zur Generalsanierung ist aber nicht konzeptloses Stückwerk sondern eine auf das Gebäude zugeschnittene Paketbildung. Die Etappierung einer Sanierung ist

Paketbildung bei der Sanierung		
	Aussen	Innen
Hauptpakete	 Fassade erneuern	 Küche und Bad
	 Neue Fenster	 Ersatz der Leitungen
	 Sonnenschutz	 Innenrenovation
	Option:  Balkone vergrössern	Option:  Lüftungsanlage
Ergänzungspakete	 Kellerdecke dämmen	 Ersatz des Heizkessels
		 Ersatz des Wassererwärmers
		Option: Erneuerbare Energien
Erweiterung	 Dachausbau für zusätzlichen Wohn- oder Büroraum	

Sanierungspakete sind eine bewährte Variante, um die hohen Kosten über einen weiten Zeithorizont zu verteilen.

GRAFIK OEJ

SANIERUNGEN: 7 WICHTIGE PUNKTE

- Diagnose zum Bauzustand erstellen
- Potenzial zur Erweiterung abklären
- Gesamtkonzept entwickeln
- Sinnvolle Pakete von Baumassnahmen bilden
- Schwachstellen eruieren und Lösung vorsehen
- Finanzierung der Bauetappen planen
- Team von Fachleuten aus-suchen.