

Nachhaltig statt konzeptlos

Stehen verschiedene Renovationen an, müssen diese sorgfältig geplant und Schritt für Schritt durchgeführt werden. Nur so lässt sich ein kostspieliges Flickwerk vermeiden.

Viele Eigentümer müssen eine Sanierung ihrer Liegenschaft oder Wohnung ins Auge fassen, denn die Mehrheit der Schweizer Eigenheime ist bereits über 30 Jahre alt. Soll das Wohnhaus auch in Zukunft ein behagliches und preiswertes Obdach bieten, braucht es mehr als nur frische Farbe oder den jährlichen Besuch des Heizungsinstallateurs. Eine kostspielige Gesamtrenovation kann aber umgangen werden, wenn das Eigenheim Schritt für Schritt und in regelmässigen Zeitabständen instand gesetzt wird.

Konzept erstellen

Ein frühzeitig erstelltes Sanierungskonzept ist sehr hilfreich. Einem Pflichtenheft gleich listet es die dringenden und wünschenswerten Sanierungsmassnahmen auf: von der zu ersetzenden Heizung bis zum vergrösserten Bad mit neuen Kacheln.

Vor allem aber hält ein solches Konzept die Qualitätsstandards fest, die in den Wohnräumen (Schadstoffe und Schall) oder bei der Fassade (Energieverbrauch) erreicht werden sollen; mit wie viel Geld mehr eine Schadensbehebung zur Wertsteigerung wird (zum Beispiel ein Ausbau des Dachstocks) und wie das gesamte Sanierungspaket in einzelnen Etappen über die Bühne gebracht werden kann. Diese Planung soll den Hauseigentümer davor bewahren, die eigenen vier Wände in ein Flickwerk zu verwandeln und das Portemonnaie überzustrapazieren.

Reihenfolge beachten

Von Baufachleuten wird eine spezifische Abfolge für die Sanierung und den Umbau empfohlen:



Lassen Sie es nicht so weit kommen: Wer anstehende Reparaturen regelmässig und koordiniert ausführt, erhält den Wert seines Hauses.

Dafür brauchen Sie eine Bewilligung

Neben dem **Hinzuziehen eines Fachplaners** ist die Sanierung meistens mit einem **Gang zur Gemeinde** verbunden. Zum einen sind die alten Grundrisspläne auf den Bauämtern archiviert. Zum andern sind in vielen Fällen Baubewilligungen und das Einverständnis der Brandschutzbehörde einzuholen. **Bewilligungspflichtige Veränderungen sind zum Beispiel:**

- Fassadenanstrich
- Ausbau von Keller oder Estrich zu Wohnzwecken
- Sonnenstoren
- Wintergarten
- Balkonverglasungen (auf die Ausnützung der Parzelle und auf Grenzabstände achten)
- Garage
- Velounterstand
- Kinderspielhütte

• **Zuerst sind mangelhafte Fenster auszuwechseln**, allenfalls ein Sonnenschutz einzubauen und die Aussenfassade energetisch zu verbessern. Ein wichtiger Tipp dazu: Der Fensterersatz sollte in den meisten Fällen **mit der Fassadenisolation kombiniert** werden, da sich sonst Kondenswasser im Innenraum bilden kann.

• **Ebenfalls zu Beginn** saniert werden **Dach** und **Estrichboden**

sowie idealerweise auch die **Kellerdecke**. Eine bessere Dämmung gibt dem Gebäude eine Hülle, die einen deutlich geringeren Energieverbrauch garantiert.

Gutes Geld sparen

• **Als Nächstes** können **das Heizsystem und die Haustechnik** erneuert werden. Dank den Vorarbeiten im ersten und zweiten Schritt können die neuen Anlagen geringer dimensioniert werden. Die verbesserte Isolation begünstigt gleichzeitig den Einsatz erneuerbarer Energieträger, welche die Heizkosten mit Öl unterbieten (siehe auch Seite 68). Das neue

Heizsystem entscheidet also auch, wie schnell sich der Sanierungsaufwand amortisieren lässt und welches Budget für das «schönere Wohnen» übrig bleibt.

• **Ganz am Schluss** der Sanierung richtet sich der Fokus auf den Innenausbau von **Küche und Bad**, das Anpassen des Grundrisses oder den Einbau einer Lüftung.

Für die ganze Erneuerungskette gilt: Wünschbar ist vieles, finanzierbar längst nicht alles. Wichtig ist ein selektives Vorgehen nach dem Motto: «Weniger ist mehr». Anstatt alles in dürftiger Qualität auszuführen, lieber vorerst nur einen Teil, den aber bestens.

Paul Knüsel