

Tipps für die richtige Sanierung von älteren Häusern

Werterhaltung und Wertsteigerung

Wenn der Zahn der Zeit an ihren Immobilien nagt, dann sollten auch Sie über eine Sanierung nachdenken. Dabei lohnt es sich, diese Arbeiten gründlich zu planen. Dadurch können neben Energiekosten auch viel Ärger eingespart werden. Bei fachmännischer Sanierung erhöht sich zusätzlich der Wert Ihres Gebäudes. Wie macht man es richtig?

Othmar Helbling*

Ab wann muss ich als Eigentümer einer Immobilie mit Sanierungs- oder Umbauarbeiten rechnen?

Nicht alle Bauteile altern in den gleichen Zeitabschnitten. Das bedeutet vielfach verschiedene Unterhalts- und Sanierungsintervalle. Der Energiehaushalt eines Gebäudes soll optimiert werden, damit die Unterhaltskosten reduziert und der CO₂-Ausstoss gesenkt wird. Die Raumteilung entspricht nicht mehr der aktuellen Familiensituation. Oder bauliche Anpassungen und Installationen für ein altersgerechtes Wohnen sollen berücksichtigt werden.

In welchen zeitlichen Abständen braucht eine Immobilie eine Renovation?

Grob unterschieden werden in Teilerneuerungen alle 12 Jahre sowie Gesamterneuerungen alle 25 Jahre. Bei einer Teilerneuerung werden Boden- und Wandbeläge, Sanitärapparate und Maschinen erneuert. Bei einer Gesamterneuerung werden die Fenster, die Sanitär- und Heizungsleitungen und die Küche erneuert.

Wie stellt man einen Sanierungsbedarf fest?

Mittels einer Analyse des Gebäudezustandes durch einen Baufachmann. Er erkennt die Bauteile, die sofort erneuert werden müssen oder mittel- und langfristig unterhalten und später erneuert werden. Diese Analyse dient als Grundlage für die Planung der einzelnen notwendigen Arbeitsetappen.

Wann braucht mein Eigenheim zu viel Energie?

Ein Verbrauch von 7 bis 10 Liter Heizöl pro Quadratmeter beheizter Bodenfläche sollte ausreichen. Das ist ein Durchschnittswert und sollte auch angestrebt werden. Verbrauchen Sie deutlich mehr, sollten Sie etwas unternehmen. Eine solche Betrachtung muss aber für das gesamte Gebäude vorgenommen werden. Der Ersatz einer Heizung ist also nur ein Bestandteil einer einheitlichen Sanierung.

Wie geht man bei einer Sanierung der Heizungsanlage vor?

Der bevorstehende Ersatz der Heizung sollte frühzeitig geplant werden. Man muss zwischen einzelnen Energieträgern wählen. Danach sollte man sich Gedanken um eine vollumfängliche energetische Sanierung des Gebäudes machen. Damit Ihr Haus für die kommenden Jahre wieder fit gemacht werden kann, braucht es ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

Was sind neben einer neuen Heizungsanlage die wirksamsten energetischen Massnahmen?

Die Wärme in einem Einfamilienhaus verschwindet anteilmässig:

- 25-30% Dach
- 30-35% Fassade
- 15-20% Fenster
- 10-15% Lüftung
- 10-15% Kellerdecke



Gut beraten, ist halb saniert: Gesamtheitliches Sanierungskonzept bei einem Mehrfamilienhaus in Rapperswil. Bild: hbq bauberatung

Das Anbringen einer Isolation auf der Fassade ist die wirksamste Massnahme um den Energieverbrauch zu senken. Je nach Konstruktions- und Materialwahl besteht die Möglichkeit, das Äussere des Gebäudes architektonisch umzugestalten.

Wie hoch wird der finanzielle Aufwand bei einer Sanierung oder bei einem Umbau?

Es ist nicht in jedem Fall zwingend dass sämtliche Bauteile gleichzeitig ersetzt werden müssen. Eine Sanierung oder ein Umbau kann gestaffelt auf ein paar Jahre verteilt

werden. Das Geld kann so gezielt eingesetzt werden, wenn es vorhanden ist. Bei diesem Vorgehen ist es aber wichtig, dass solche Arbeiten gut geplant und abgestimmt sind. So entstehen keine zusätzlichen Mehrkosten und Überraschungen, wenn abgestimmte Bauteile plötzlich nicht mehr passen.

Gibt es finanzielle Unterstützung bei Umbauarbeiten?

Eine energieeffiziente Gebäudesanierung erhält in vielen Kantonen einen Förderbeitrag. Die Abklärung mit der kantonalen Energiefachstelle

betreffend der Beiträge sollte vor dem Beginn der Planung erfolgen. Die Stiftung Klimarappen unterstützt Erneuerungsbauten, die die Kriterien erfüllen mit rund 10-15 Prozent der Investitionssumme. Informationen unter www.stiftungsklimarappen.ch. Bankinstitute bieten teilweise Renovations-Hypothesen zu speziellen Konditionen an.

Was gilt es zu beachten?

Mit einem gezielten Vorgehen können die langfristigen Energie- und Unterhaltskosten gesenkt und der Wert eines Gebäudes erhöht werden. Eine geschickte Etappierung und Verteilung der Arbeiten auf mehrere Jahre optimiert die steuerliche Belastung. Was sich für Ihr Portemonnaie lohnt, ist ebenfalls ein Gewinn für die Umwelt, da Sie weniger Energie verbrauchen und den CO₂-Ausstoss reduzieren werden.

Mit welchen Partnern soll man bei Umbauten und Sanierungen zusammenarbeiten?

Abgesehen von einer einfachen Pinselrenovation lohnt sich in jedem Fall der Beizug eines Architekten, eines Bauleiters oder eines Baubehälters. Der Bauexperte plant und koordiniert die Nahtstellen zwischen den einzelnen Arbeitsgattungen und Handwerkern. Er stellt die Qualität der Arbeiten einer erfolgreichen Sanierung für den Hausbesitzer sicher.

Wie geht der Fachmann vor?

Der Baufachmann erstellt eine Diagnose des Gebäudezustandes. Auf diesen Grundlagen erarbeitet er ein Konzept für die Sanierung. Die Ausführungsplanung erfolgt abgestimmt auf die Möglichkeiten und Zielvorgaben des Gebäudeeigentümers. Der Baufachmann übernimmt die

Planung und Koordination der einzelnen Handwerker und prüft fortlaufend die Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Die Kosten für nicht eingeplante Wärmedämmungen oder die Nichtbeachtung baupolizeilicher Auflagen können zu massiven Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen.

Welche Fehler passieren bei Sanierungen immer wieder?

Die unterschiedlichen Ausführungsetappen werden nicht präzise aufeinander abgestimmt. Es entsteht ein Flickwerk am Gebäude. Durch Baupfusch entstehen Bauschäden, die zu einer Entwertung des Gebäudes führen. Das Sanierungskonzept wurde zu ungenau erstellt. Dem Eigentümer entstehen zusätzliche Kosten durch nicht eingeplante Arbeiten.

Die Terminplanung wurde zu optimistisch erstellt. Die Ausführung der Arbeiten vor Ort erfolgt zu wenig koordiniert. Es ergeben sich Terminverzögerungen und zusätzliche Aufwendungen für den Gebäudebesitzer.

Wo sind weitere Informationen zu diesem Thema zu beziehen?

Auf der Homepage des Bundesamtes für Energie BFE www.energieschweiz.ch finden Sie dazu wertvolle Tipps und Informationen.

Die hbq-bauberatung hat einen Ratgeber zum Thema Unterhalts- und Sanierungsarbeiten herausgegeben. Die Broschüre kann kostenlos bezogen werden auf www.hbq.ch, oder unter 0848 10 0848 (zum Lokaltarif).

*O. Helbling ist Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq-bauberatung, Rapperswil-Jona.

Tageslichttechnik in Gebäuden

Die Sonne scheint auch im Souterrain

Wer in der Schweiz Fachleute sucht, die Tageslicht effizient ins Innere von Gebäude zu lenken wissen, findet wenig Firmen, die sich wirklich damit auskennen. Und wer einen Spezialisten sucht, der Tageslicht ins Untergeschoss lotsen kann, wird nur gerade bei einer Firma fündig.

Regina Partyngl*

Licht beeinflusst nachhaltig unser Wohlbefinden. Verglichen mit dem Sonnenschein, erscheint uns Neonlicht als kalt, Halogenlicht geissendhell, die Energiesparlampen-Belichtung matt und das Glühbirnenlicht als notwendiges Übel. Aber nichts kommt der Wohltat wärmerer Sonnenstrahlen gleich.

Und wenn die Sonne einmal nicht scheint, ziehen wir Tageslicht künstlichem Licht dennoch vor, denn das Tageslicht ist dynamischer und wirkt lebendiger als künstliches Licht.

Auf verschiedene Weise versuchen Fachleute daher, das Tageslicht ins Innere von Gebäuden zu locken – die Tageslichttechnik ist längst zur eigentlichen Wissenschaft für sich mutiert.

Wie fängt man Licht ein?

Es gibt zwei Arten von Systemen: Die Sonnenlicht- und die Tageslichtsysteme. Bei Sonnenlichtsystemen werden oft Spiegel eingesetzt, die der Sonne wie eine Sonnenblume folgen, ihre Strahlen einfangen und bündeln.

Das Sonnenlicht wird dann durch Hohllichtkörper geleitet, die mit speziell reflektierenden Folien ausgekleidet sind, und erstrahlt so auch in der Tiefe eines Raumes – die Sonne scheint, und zwar nicht nur durch das Fenster.

Sonnenlichtsysteme haben jedoch den Nachteil, dass sie – wie der Na-

me schon sagt – auf die Sonne angewiesen sind.

Tageslichtsysteme

Unabhängig vom Wetter wird natürliches Licht – beispielsweise mittels Prismen, Lichtlenkjalousien, lichtstreuender Fensterscheiben, speziell gewölbter Dach-Glaskup-

plern und mittels vieler anderer Tricks – so gelenkt, dass es einen Raum zusätzlich erhellt.

Kinderzimmer statt Keller

Doch wie lässt sich Tageslicht ins Untergeschoss locken? Die Spezialisten der Firma Heliobus AG kennen die Antwort. Mit einer ausgeklügelten Technologie verwandeln sie herkömmliche Kellerlichtschächte in Lichtsender: Sie kleiden die Kellerschächte mit Glasspiegeln so aus, dass rund 20 Mal mehr Tageslicht in die unterirdischen Zimmer gelangt als sonst. Das Souterrain wird dadurch vielseitig nutzbar: Aus ungemütlichen Kellerräumen können plötzlich Kinderzimmer oder Arbeitsräume werden.

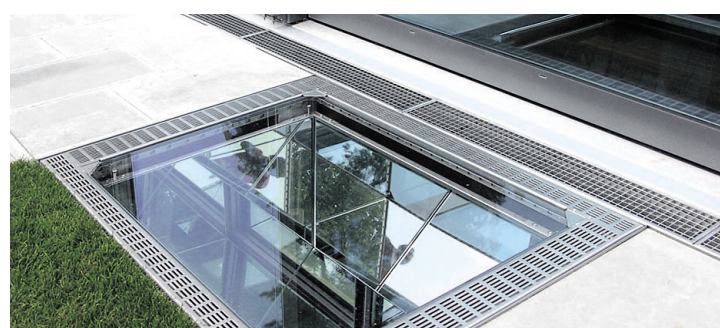
Die Spiegelmodule sind geometrisch so angelegt, dass sie den Blick nach oben frei geben; man sieht sozusagen im Keller aus dem Fenster. Die innovative Firma hat ihre Erfindung denn auch patentieren lassen – und hat grossen Erfolg damit.

Einfache Angelegenheit

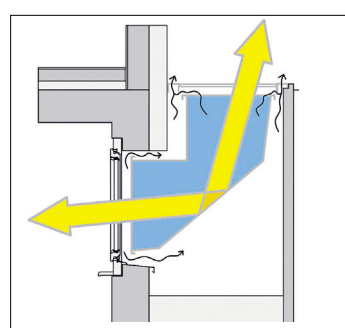
Der nachträgliche Einbau eines



Dank Verspiegelung des Kellerschachtes - Luft und Licht im Souterrain. Bilder: heliobus



Diskret: Die tritt- und einbruchssichere Oberfläche verhindert auch das Eindringen der meisten Insekten.



Einfache, bestechende Funktionsweise.

Spiegelschachtes ist eine einfache Angelegenheit: Als potentieller Kunde muss man sich nirgends hinbemühen, denn das Heliobus-Team fährt auf Anfrage vor der Haustüre vor.

Im Heliomobil ist ein Spiegelschacht-Modell eingebaut, an welchem der Vorher-Nachher-Effekt der Konstruktion demonstriert wird.

Sobald der Kunde überzeugt ist, misst das Team den betreffenden Kellerschacht aus, schickt eine Offerte und baut den Spiegelschacht beim nächsten Besuch innerhalb von etwa zwei Stunden ein.

Es gibt verschiedene Ausführungen der Spiegelschächte: die einfachste Variante ist ab 2500 Franken zu haben, die üblichen Modelle kosten 4000 bis 5000 Franken.

Zahlreiche Vorteile

Mit dem Einbau eines Spiegelschachtes wird nicht nur das menschliche Wohlbefinden im Souterrain gesteigert, sondern auch der Wert der Liegenschaft.

Für Eigentümer eines Einfamilienhauses, welche dieses selber bewohnen, bedeutet die Investition eine Wertsteigerung, für Vermieter von Wohneigentum stellt sich beim Einbau eines Spiegelschachtes dagegen die Frage, ob der – nunmehr helle – unterirdische Raum als Wohnraum vermietet werden dürfe. Denn dies verbieten viele Baureglemente, die Normen sind jedoch von Gemeinde zu Gemeinde verschieden.

Energiekosten sparen

Ein weiterer Vorteil, den ein Spiegelschacht mit sich bringt, liegt dar-

in, dass Energie- und Stromkosten gespart werden.

Ausserdem wird der Kellerschacht als Einstiegsmöglichkeit für Einbrecher eliminiert, da er mit Panzerglas abgedeckt ist. Gleichzeitig wird auch die Insektenplage wesentlich reduziert.

*R. Partyngl ist freie Journalistin und arbeitet bei der Tageszeitung «Der Bund».

Reklame

Wählen Sie SATAG als Ihre Wärmequelle für die Heizung und Warmwasserbereitung. SATAG Thermotechnik ist ein führender Hersteller von Wärmepumpen, Solarthermieanlagen und Lüftungssystemen. SATAG Thermotechnik AG, Industriestrasse 10, 8600 Olten, Schweiz. Tel. +41 78 447 1338

SATAG THERMOTECHNIK