

Braucht es für die Sanierung einen Architekten – oder nicht?

Weil immer mehr Fördergelder fliessen, ist die alte Streitfrage aktueller denn je.

Praktisch alle Fachleute raten zu einer Gesamtsanierung und empfehlen den Beizug eines Architekten oder Planers. Die meisten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer dagegen bevorzugen Einzelmassnahmen und wenden sich direkt an Unternehmen, die sie bereits kennen oder die ihnen von Bekannten empfohlen wurden.

HANS ROHNER

Früher oder später braucht fast jedes Haus eine Gesamtsanierung. Auf der sicheren Seite sind einzig jene Häuser, die bereits heute den neuen, verschärften Bauvorschriften genügen – ab spätestens 2011 gelten sie in allen Kantonen.

Wer in der Vergangenheit weder auf den Minergie-Standard gesetzt noch der Energieeffizienz grosse Beachtung geschenkt hat, muss den Quantensprung in der Bautechnologie eines Tages nachholen. Ob das Gesetz, der Markt oder die eigene Vernunft dies verlangen werden, steht noch offen. Sicher ist, dass die allermeisten Häuser des vergangenen Jahrhunderts davon betroffen sind, weil sie von der technischen Entwicklung einfach überrollt wurden.

Für eine solche umfassende Modernisierung braucht es sicher eine Architektin oder einen Architekten, eine Planerin oder einen Planer – vor allem, wenn der Sprung in die Neuzeit besonders gross ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Gesamtsanierung in einem Zug oder in Etappen durchgeführt wird. Bei einer guten Planung ist das Resultat das gleiche.

Wo verpufft die Energie?

Schön wärs, wenn man wüsste, wie der energetische Zustand des Hauses wirklich ist und welche Massnahmen am meisten bringen würden. Ab August kann Ihnen das der **GEAK-Experte** sagen. Er nimmt das Haus unter die Lupe, stellt den Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) aus und macht Empfehlungen für eine Sanierung. Die Beratung und der mehrseitige Bericht kosten bis Ende Jahr nur etwa 200 Franken, weil der Bund einen Zuschuss von 1000 Franken leistet. Akkreditierte Experten aus Ihrer Region finden Sie ab August auf www.geak.ch.

Wie vorgehen bei einer Teilsanierung?

Auch bei Teilsanierungen und Einzelmassnahmen muss man sich zuerst Klarheit über die eigenen Bedürfnisse verschaffen, bevor man die Handwerker bestellt – oder den Architekten: Will ich vor allem mehr Komfort oder will ich den Verkaufswert steigern oder beides? Sollen einzelne Elemente der Renovation auch bei einer späteren Gesamtsanierung Bestand haben oder wird dann vermutlich ohnehin alles auf den Kopf gestellt?

Wenn Sie die Gesamtsanierung der nächsten Generation überlassen, brauchen Sie keine grosse Planung. Sie kümmern sich vor allem um den Komfort, holen in Sachen Energieeffizienz das Beste heraus und lassen die notwendigen Reparaturen ausführen. Funktioniert die Heizung nicht mehr, ersetzen Sie sie durch ein modernes Modell und steigen wenn möglich auf erneuerbare Energien um. Sind die Fenster an der Reihe, bauen Sie Wärmeschutzfenster ein. Sie isolieren den Estrichboden, die Kellerdecke und die Leitungsrohre. Sie ersetzen den alten Tumbler durch einen energiesparenden Wärmepumpentumbler und den Boiler durch einen Wärmepumpenboiler. Eine Architektin oder ein Planer könnte Ihnen helfen, wenn Sie beispielsweise im Bad trotz enger Platzverhältnisse eine Wohlfühllose einrichten wollen.

Gesamtsanierung in Schritten

Falls Sie langfristig an eine Gesamtsanierung denken, braucht es von An-

fang an eine sorgfältig Planung, damit Sie sich nichts verbauen. Dies ist umso wichtiger, da solche Sanierungen in der Regel in Schritten vollzogen werden. Um diese Bauteile geht es:

Die vier Elemente der Gebäudehülle

- Fassade
- Fenster
- Dach oder Estrichboden
- Kellerdecke

Die Haustechnik

- Heizung
 - Warmwasser
- Ferner gehören zur Haustechnik alle festinstallierten technischen Einrichtungen wie Komfortlüftung, Dusche usw.

Um Fehlinvestitionen und Baumängel zu vermeiden, brauchen Sie im Prinzip ein fertiges Konzept des zukünftigen Hauses mit Raumaufteilung und Nutzung. Wenn Sie später anbauen, aufstocken, den Estrich ausbauen, Wände versetzen und grössere Fenster einbauen wollen, empfiehlt es sich sicher, einen Architekten oder Planer beizuziehen.

Die grosse Mehrheit der Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer will davon aber nichts wissen. Studien zeigen: Es gibt sehr wenige Gesamterneuerungen – auch nicht in Etappen. Instandsetzungen wie Fassadenanstrich oder die Erneuerung von Dacheindeckungen bieten zwar die Möglichkeit für energetische Verbesserungen. Diese Gelegenheit wird aber je nach Bauperiode in der Hälfte bis drei Vierteln der Fälle nicht genutzt.

Dabei liegt das grösste energetische Erneuerungspotenzial bei den Fassaden, gefolgt von den Dächern.

Malerarbeiten, Erneuerung der Bodenbeläge und der Einbau neuer Fenster sind generell mit Abstand am häufigsten, wobei einzig neue Wärmeschutzfenster eine energetische Wirkung haben. Im Mittelfeld liegen die Erneuerung von Heizung, Küche und Bad. Vergleichsweise selten ist die Wärmedämmung.

Studien zum Renovationsverhalten

Das Bundesamt für Energie und das Bundesamt für Wohnungswesen haben das Renovationsverhalten wissenschaftlich untersucht. Die Ergebnisse bestätigen bisherige Vermutungen: Die meisten Einfamilienhausbesitzer sind älter als 50, besitzen ihr Haus durchschnittlich schon 24 Jahre und streben eine hohe Gebäudequalität an. Sind sie jünger als 64 Jahre, nehmen sie eher schrittweise oder manchmal umfassende Erneuerungen vor, während die über 64-Jährigen eher fortlaufend instand setzen (ohne spezielle energetische Verbesserungen). Je älter die Eigentümer sind, umso weniger ziehen sie bei Erneuerungen Architekten oder Planer bei und über 70 Prozent haben noch nie eine Informations- oder Weiterbildungsveranstaltung besucht. **60 Prozent wählen bei Erneuerungen bisherige Unternehmen und 37 Prozent befolgen eine Empfehlung durch Bekannte.** Die wichtigsten Gründe für die Vornahme energetischer Massnahmen sind die Lebensdauer der betroffenen Gebäudeelemente sowie bauteilspezi-

fische Gründe (Ästhetik, Lärm, Dachraumausbau usw.). Bei denjenigen, die tatsächlich energetisch erneuern, sind Umwelt- und Energiesparüberlegungen sehr wichtig. Die meisten Befragten (über 80 Prozent) haben keine Finanzierungsprobleme bei Erneuerungsvorhaben, und die gesetzlichen Vorschriften behindern den überwiegenden Teil der Befragten bisher nicht bei ihrer Erneuerungstätigkeit.

Was steigert den Wert eines Hauses?

Ratschläge für mehr Komfort braucht niemand. Aber eine Wertsteigerung muss geplant werden. Ein modernes Haus, das auf dem Markt einen guten Preis erzielen soll, ist ausreichend isoliert, nutzt erneuerbare Energien und verbraucht pro Quadratmeter Wohnfläche nur 6 bis höchstens 10 Liter Heizöl. (235 - 390 MJ/m²)

Neben einer zeitgemässen Aufteilung und Anordnung der Räume lassen sich bei einer Renovation – je nach Baugesetz – auch folgende preisbildende Faktoren beeinflussen:

- helle Räume (grössere Fenster)
- mehr und/oder grössere Zimmer (Ausbau des Dachstocks, Anbau)
- zusätzliche Nasszelle (WC bzw. WC mit Dusche)

Jetzt handeln: Die Fristen laufen!

Wie weit Ihr Planungshorizont auch reicht – Sie müssen rasch handeln. Bei den Beiträgen für den Ersatz von Elektro-Speicherheizungen läuft die Frist bereits am **30. Juni** ab. Um von den

Spezialprogrammen der Kantone profitieren zu können, müssen die Anträge vielerorts **bis Ende November** eingereicht werden. Vom Gebäudeprogramm des Klimarappens gibt es **nur noch dieses Jahr** Geld. Und die 15000 Gebäudeenergieausweise mit Sanierungsberatung sind **nur bis Ende Jahr** mit 1000 Franken Rabatt zu haben.

Falls der Ständerat im Herbst definitiv zustimmt, startet zwar 2010 das nationale Gebäudesanierungsprogramm, das auf zehn Jahre angelegt ist. Aber die Zeit vergeht bekanntlich schnell: Schieben Sie also die Modernisierung ihres Hauses nicht jahrelang auf, sondern beginnen Sie am besten noch heute mit der Planung. Denn ob Sie 2020 auch noch Förderbeiträge und Steuererleichterungen erhalten werden, steht in den Sternen.

Info

Nützliche Tipps zum Thema geben die beiden Broschüren «Gebäude erneuern – Energieverbrauch halbieren» und «Mehrfamilienhäuser energetisch richtig erneuern», zu finden auf www.bau-schlau.ch

Die Gebäudeerneuerung richtig planen!

Unabhängig davon, ob das Gebäude in mehreren Etappen oder gesamthaft erneuert wird, ist eine sorgfältige Planung immer sehr wichtig. Dazu ist ein Sanierungsplan zu erstellen, der die einzelnen Massnahmen aufeinander abstimmt.

Nach Möglichkeit ist eine umfassende Gebäudeerneuerung zu bevorzugen, weil sich dabei folgende Vorteile ergeben:

- Die Massnahmen an Gebäudehülle und Haustechnik können optimal aufeinander abgestimmt und das Energiesparpotenzial maximal ausgeschöpft werden.
 - Das Risiko von Bauschäden wird minimiert (z. B. Feuchtigkeitsprobleme nach dem Fensterersatz ohne Wärmedämmung der Aussenwände).
 - Ausbau- und Erweiterungsprojekte können gleichzeitig realisiert werden (z. B. Dachausbau).
 - Die Investitionskosten sind in der Regel tiefer, da sich Synergien ergeben (z. B. Baugerüst muss nur einmal erstellt werden).
- Demgegenüber hat auch die etappierte Ausführung über einen längeren Zeitraum ihre Vorteile:
- Das Gebäude kann in der Regel ununterbrochen genutzt werden.
 - Die Investitionskosten fallen verteilt an (keine Investitionsspitze, steuerliche Vorteile).

Aus der Broschüre «Gebäude erneuern – Energieverbrauch halbieren».



Neue Fenster sind beliebt und haben eine grosse energetische Wirkung: Das patentierte Fenstersystem XL® von EgoKiefer reduziert den Energieverlust durch die Fenster um bis zu 75 Prozent. Dank dem neuen EgoVerre®-Dreifachglas erreicht das Fenster mit dem Qualitätslabel «EgoKiefer swiss topwindows» einen tiefen U-Wert von 0.7 W/m²K. XL® gibt es neu auch als Wechselrahmen für Altbauten. Wie sämtliche XL®-Fenster von EgoKiefer hat es die Minergie-Modulprüfung erfolgreich bestanden. (Foto Regula Roost)