



Schritte zu Ihrem Traumhaus: Projektfahrplan

Vom Altbau zum energiesparenden & ökologischen Eigenheim

Der Sanierungsfahrplan stellt grundsätzliche Schritte vor, was zu beachten ist:

1	Informieren und Meinung bilden	2
2	Energie- und Ökologieberater einschalten.....	2
3	Finanzierung und Förderung planen.....	2
4	Sanierungsmaßnahmen festlegen und Fachleute einbeziehen.....	2
5	Angebote einholen und Kompetenz prüfen.....	2
6	Bauverträge abschließen und Ausführung verfolgen	3
7	Abnahme protokollieren und Technik erklären lassen	3
8	Energieverbrauch beobachten	3
9	Instandhaltung und Wartung	3

Neubau als energiesparendes & ökologisches Eigenheim

Der Projektfahrplan des Neubaus ist dem Sanierungsfahrplan sehr ähnlich. Er unterscheidet sich im Wesentlichen nur im Schritt 2 „Energie- und Ökologieberater einschalten“. Der „Neufahrplan“ enthält natürlich keine Analyse des Altbaues. Der Energie- und Ökologieberater gibt bereits im ersten Schritt konkrete Maßnahmenempfehlungen fürs energiesparende & ökologische Eigenheim.



1 Informieren und Meinung bilden

durch z.B. Literaturstudium, Exkursionen, Vorträge, Informationsveranstaltungen, Orientierungsgespräche mit Architekten, unabhängige Energie- und Ökologieberater, etc.

Räumen Sie der Planungsphase ausreichend Zeit ein – Die Weichenstellung erfolgt in der Konzeption und Planung! Die Planungsphase zeichnet sich durch den geringsten Kostenrahmen mit dem größten Handlungsspielraum aus: Bereits in der Vorbereitungsphase fallen wichtige Entscheidungen über Standortwahl, Nutzungskonzept, Konstruktionsweise, Materialwahl und Kostenrelationen. Zu diesem Zeitpunkt sind sehr wenige Planungskosten angelaufen, die Situation aller Beteiligten ist noch offen und allfällige Änderungen sind noch relativ leicht umzusetzen.

2 Energie- und Ökologieberater einschalten

Jede Modernisierung beginnt mit der Analyse des Gebäudes: Ein Energieberater untersucht, an welchen Stellen das Haus wie viel Energie verliert und welche Maßnahmen Energie einsparen würden. Der Ökologieberater untersucht das Haus auf mögliche Altlasten und gesundheits- und umweltgefährliche Baustoffe oder auch Einrichtungsgegenstände. Die Berater geben konkrete Sanierungsempfehlungen. Als Ergebnis legen Sie den gewünschten Heizwärmebedarfs, die angestrebte Förderung und die Baustoffwahl für die Gebäudeplanung mit befugtem Planer fest.

3 Finanzierung und Förderung planen

Kalkulieren Sie ehrlich! Welche finanziellen Mittel stehen zur Verfügung? Wie hoch ist die Förderung? Werden Eigenleistungen erbracht? Wo kann ich einsparen? Was möchte ich sofort, was kann warten, etc.?

4 Sanierungsmaßnahmen festlegen und Fachleute einbeziehen

Bei umfangreichen Sanierungen ist die Planung durch ein spezialisiertes Projektteam aus Fachplanern wie Architekt, Bauökologe, Bauphysiker oder auch Statiker sinnvoll. Insbesondere schrittweise Sanierungen über einen längeren Zeitraum sollte ein Spezialist planen. Um einen kompetenten Fachmann zu finden, der Erfahrungen im Fachbereich aufweisen kann, sollte man sich Referenzen zeigen lassen. Am Ende der Planungsphase erfolgt der Antrag zur Baubewilligung und in Folge zur Wohnbauförderung. Die Baueingabe erfolgt bei der zuständigen Baubehörde und der Förderantrag wird bei der Wohnbauförderstelle des Landes Vorarlberg samt Energie- und Gebäudeausweis eingereicht.

5 Angebote einholen und Kompetenz prüfen

Um den richtigen Handwerksbetrieb auszuwählen, sollte der Planer für alle Bauleistungen mindestens drei Angebote einholen und vergleichen. Denn Preise und Qualität variieren teilweise stark. Die Angebote sollten die geplanten Maßnahmen sowie Menge, Fabrikat und Merkmale des Baumaterials enthalten. Je detaillierter die Angebote sind, desto besser kann



man ihre Qualität beurteilen und vergleichen und die richtige Entscheidung treffen. Auch Handwerksbetriebe sollten ihr Know-how durch Referenzen belegen können.

6 Bauverträge abschließen und Ausführung verfolgen

Der Bauvertrag legt die Leistungen, einen Zeitplan mit verbindlichen Abnahmeterminen, Zahlungsfristen und Mängelansprüche fest. Auch Fristen aus bewilligten Förderungen werden erfasst. Um eine qualitativ hochwertige Ausführung zu garantieren, sollte der Architekt und Bauökologe oder gegebenenfalls weitere Fachplaner mehrmals die Baustelle kontrollieren und den Fortschritt dokumentieren. Während der Errichtung des Gebäudes sollten auch laufend die erforderlichen Nachweise für die Förderung (ökologischer Maßnahmenkatalog) gesammelt werden.

7 Abnahme protokollieren und Technik erklären lassen

Zur Gebäudeabnahme empfehlenswert ist ein so genannter Blower-Door-Test, der die Luftdichtheit, eine Raumlufthaltung, welche die Raumlufthaltung und gegebenenfalls eine Infrarotaufnahme, welche die Wärmehülle überprüft. Anschließend können eventuelle Mängel noch behoben werden.

In einem Abnahmeprotokoll sollte man schriftlich festhalten, ob alle Arbeiten qualitativ wie bestellt erledigt worden sind. Eventuelle Mängel und Fristen für deren Behebung sollten hier notiert werden. Zudem sollten die Fachleute vor Ort die neue Heizung oder Lüftungsanlage erklären. Ebenso sinnvoll kann es sein, Wartungsverträge für die Anlagentechnik abzuschließen.

8 Energieverbrauch beobachten

Nach der Sanierung heißt es den Energieverbrauch Heizung, Warmwasser und Strom kontinuierlich zu beobachten und in einer Liste (Energiebuchhaltung) festzuhalten. Denn wer die eigenen Verbrauchsgewohnheiten kennt, weiß wodurch Energie verbraucht wird und schafft so die Voraussetzung für neue Energiesparerfolge/-optimierungen.

9 Instandhaltung und Wartung

Damit Sie noch lange Freude an Ihrer Immobilie haben, hat die Bundesinnung Bau eine umfassende Broschüre zur Vorbeugung von Problemen und Schäden aufbereitet. Die „Anleitung zur Werterhaltung Ihrer Immobilie“ steht für Sie im Downloadbereich bereit.

Ein erfolgreiches Bauvorhaben wünscht Ihnen

DI Siegfried Lerchbaumer

Energie & Bauökologie, Raumlufthygiene
Technisches Büro für Physik und Bauökologie e.U.