

Weshalb sich die Mühe für eine Altbausanierung rechnen kann

Publireportage



Der Charme alter Häuser hat eine grosse Wirkung, wie bei dieser Sanierung eines alten Bauernhauses in Bätterkinden

(Architekt: Haaf & Haemmig Architekten AG, Fotograf: Roland Trachsel Fotografie)

Wer an die Sanierung von Altbauten denkt, denkt oft auch an grosse Herausforderungen. Schliesslich wurden alte Gebäude nicht nach den heute geltenden Bau-standards errichtet und zeigen, mehr oder weniger augenfällig, die Spuren der Zeit. Somit werden Altbausanierungen schnell mit hohen Kosten und einer langwierigen Umsetzung in Verbindung gebracht. Trotzdem kann sich die Investition in einen Altbau durchaus lohnen. So lassen sich Energieeffizienzmassnahmen, zum Teil sogar von der öffentlichen Hand finanziell gefördert, besser als oft gedacht umsetzen. Und in Sachen «Charme» punkten Altbauten oftmals ohnehin!

Marode Elektrik, feuchte Keller, ein ineffizientes Heizsystem oder durch Nässe morsch gewordenes Holz: Erwerber eines Altbaus werden beinahe unweigerlich mit Mängeln konfrontiert. Die Freude über den jahrzehntelang gewachsenen Garten und den unverwechselbaren Charme der älteren Gemäuer und Architektur ist gross. Trotzdem muss man sich, unter Berücksichtigung der Mängel, möglichst bald folgende wegweisende Frage stellen: Wird das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt oder saniert man?

Wie gut ist die Bausubstanz?

Bei der Beantwortung dieser Frage spielt, wenig erstaunlich, die Auseinandersetzung mit den Kosten eine wesentliche Rolle. Diesbezüglich ist besonderes Augenmerk auf die Bausubstanz des Objektes zu richten: «Insofern das Mauerwerk intakt ist und auf eine vollständige Entkernung des Gebäudes verzichtet werden kann, könnte eine

Sanierung günstiger als ein Neubau ausfallen», erklärt Jürg Löffel, Leiter der Abteilung «Umbau» bei Stuberholz. Er sieht unter diesen Voraussetzungen noch einen weiteren Vorteil gegenüber dem Neubau: «Eine Sanierung lässt sich in diesem Fall auch bedeutend schneller realisieren als ein neues Gebäude. Falls die Bauherrschaft die Zeit dafür aufbringt, kann eine Sanierung, im Gegensatz zu einem Neubau, auch in Etappen erfolgen. Damit können zum Beispiel auch Vorteile bei der Finanzierung einhergehen, weil sich die Kosten über eine längere Zeitperiode aufteilen lassen.»

Jürg Löffel verschweigt aber auch gewisse Nachteile bei Sanierungsvorhaben nicht: «Je nach bestehender Statik können teils sehr starke Einschränkungen vorliegen. So sind bei Altbauten gewisse Grenzen gesetzt, zum Beispiel bei der Raumvergrösserung und der Gebäudeerweiterung.»

Nichtsdestotrotz lässt sich auch eine ältere Immobilie an die eigenen Wohnbedürfnisse anpassen. Schliesslich fällt einem bei einem bestehenden Haus leichter auf, was fehlt oder wo Änderungsbedarf besteht, als in einem nur auf Plänen existierenden Neubau, den man nicht real durchlaufen kann. Allerdings können Umbaumasnahmen kompliziert sein und sollten daher unbedingt von einem Fachplaner begleitet werden. Überhaupt empfiehlt sich bei einem Sanierungsvorhaben als ersten Schritt stets die Beratung durch einen Sachverständigen. Eine auf diese Weise gut vorbereitete Sanierung reduziert das Risiko einer Verkettung endloser Massnahmen.

Energieeffiziente Altbauten

Neben den Kosten, den Wohnbedürfnissen und der Realisierungsdauer muss beim Entscheid zwischen Sanierung und Neubau auch die Energieeffizienz berücksichtigt werden. Während neue Gebäude grundsätzlich möglichst energieeffizient errichtet werden, lassen sich auch ältere Bauten energetisch modernisieren. Mit der Kombination einer nachträglichen Wärmedämmung sowie der Optimierung von Fenstern und Heizung kann der Energiestandard spürbar verbessert werden. Unter günstigen Voraussetzungen wird aus einem Altbau, energetisch betrachtet, sogar ein Passivhaus.

Nicht selten jedoch müssen Bauherren Prioritäten bei den Energie-sparinvestitionen setzen. In diesem Fall sollte bei der Umstellung einer mit fossilen Energieträgern (Erdöl und Erdgas) betriebenen Heizung besonders auf ein mit erneuerbaren Energien gespeistes Heizsystem geachtet werden. Erneuerbare Heizsysteme, wie etwa eine Wärmepumpe, sind, über die gesamte Betriebsdauer betrachtet, meist kostengünstiger als Erdöl- oder Erdgasheizungen.

Zudem lohnen sich energetische Sanierungsmassnahmen nicht nur bei Berücksichtigung der Betriebskosten. In zahlreichen Fällen, beispielsweise auch für eine bessere Dämmung der Gebäudehülle, werden Fördergelder ausgerichtet. Nicht vergessen werden darf, dass eine verbesserte Energieeffizienz bei Altbauten auch zum Klimaschutz beiträgt. Sind einem Bauherrn beim Entscheid für oder gegen eine Altbausanierung Nachhaltigkeitsgedanken beson-

ders wichtig, weist Jürg Löffel von Stuberholz zusätzlich auf Folgendes hin: «Allein der Rohbau macht 50 % des Gesamtenergieaufwands eines Neubaus aus. Selbst wenn

ein Altbau bis auf die Grundmauern saniert werden muss, liegt dieser, ökologisch betrachtet, somit meistens vorne.»

Informationsanlass: Sanierung von Altbauten

Eine kostenlose Infoveranstaltung für Immobilienbesitzer und Interessierte mit anschliessendem Apéro

Alte Häuser sind voller Erinnerungen. doch Sie haben oft einen hohen Sanierungsbedarf. Lohnt sich eine Sanierung? – oder ist es besser abzureissen und neu zu bauen?

Referate und Referenten

Matthias Haaf ist Architekt und Geschäftsführer bei Haaf & Haemmig Architekten AG. Als auf Baudenkmal spezialisierter Architekt ist er ein Fachmann im Bereich der Altbausanierungen und hat bereits viele denkmalgeschützte Gebäude saniert.

Thema des Referats: Altbausanierungen richtig planen, budgetieren und realisieren

- Welche Fragen gilt es vor dem Start der Sanierung abzuklären?
- Wie wird die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zum Erfolg?
- Was kostet eine Sanierung eines Altbaus?
- Worauf ist beim Umgang mit historischen Bauteilen zu achten?

Jürg Löffel ist Leiter Umbau bei Stuberholz und dipl. Werkmeister. Er beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema Altbausanierungen.

Thema des Referats: Sanierungen von Altbauten in der Praxis

- Auf was sollten Sie bei einer Altbausanierung achten?
- Lohnt sich der Kauf eines Altbaus, um ihn zu sanieren?
- Welche energetischen Sanierungen sind Pflicht?
- Welche Schritte sind für ein erfolgreiches Sanierungskonzept nötig?

Wo und Wann?

Ort: Stuberholz, Sägestrasse 22, 3054 Schüpfen

Datum: Mittwoch, 13. September 2023

Zeit: 18.30 bis 20.00 Uhr mit anschliessendem Apéro

Der Anlass ist kostenlos – dank unserer Partner.

Die Anmeldung ist erwünscht und wird empfohlen: Tel. 031 879 59 53 oder E-Mail: info@stuberholz.ch.