

Der GEAK ist ein erster Schritt

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist ein gutes Instrument, um die energetische Sanierung von Gebäuden Schritt für Schritt zu planen. Wie das in der Praxis aussieht, zeigen wir an einem Beispiel.



OTHMAR HELBLING*

DEN BESTAND ANALYSIEREN. Die drei Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1982, mit je sieben Wohnungen stehen in der Gemeinde Rapperswil-Jona am oberen Zürichsee. Die Stockwerkeigentümer wollten im vergangenen Jahr die Modernisierung der Gebäudehülle und der Wärmeerzeugung in Angriff nehmen. Das Ziel war die längerfristige Werterhaltung der Liegenschaft. Doch wie und wo beginnen? Welche Prioritäten sind wichtig? Welches Vorgehen verursacht die geringsten Kosten?

VIELE OFFENE FRAGEN. Die Fenster der drei Mehrfamilienhäuser sind rund dreissig Jahre alt und teilweise undicht. Ein Ersatz ist unumgänglich. Dazu müsste die Fassade optisch aufgefrischt und allenfalls gedämmt werden, denn damit liessen sich Heizkosten sparen. Die Bewohner der Dachwohnung klagen im Sommer über zu hohe Temperaturen in den Wohn- und Schlafräumen. Die Heizung wurde vor etwas mehr als zehn Jahren erneuert, die nächste Heizungssanierung ist in circa fünf Jahren geplant. Es stellten sich die Fragen, welche Alternativen es zur bestehenden Ölheizung gäbe und wie die Modernisierung finanziert werden solle. Obwohl der Gebäudeunterhaltsfonds regelmässig aufgestockt wurde, musste man abklären, für welche Sanierungen die zurückgestellten Mittel

reichen. Diese grundsätzlichen Fragen und Entscheidungen sollten vor einer längerfristig geplanten Modernisierung berücksichtigt werden.

SANIERUNG MIT GEAK PLUS. Die Stockwerkeigentümer beauftragten für eine klare Ausgangslage einen GEAK-Experten mit der energetischen Einstufung des Gebäudes. Dieser erfasste den Gebäudezustand und den Energieverbrauch der Liegenschaft. Die Einstufung der Gebäudehülle und der Gesamtenergie ergab eine Energieklasse E, die zweitniedrigste Stufe. Die Bewertung der einzelnen Konstruktionen an der Gebäudehülle zeigte deutliche Schwachstellen auf. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche, ohne die Warmwasseraufbereitung, betrug 10,6 Liter Öl. Dies entspricht dem Durchschnittswert eines Gebäudes, das vor 1990 gebaut wurde. Die Verbesserungsvorschläge wurden im Bericht des Experten kurz umschrieben und nach Wichtigkeit priorisiert.

DETAILLIERTES VORGEHEN. Mit einer detaillierten Vorgehensberatung sollten in einem weiteren Schritt die bautechnischen Details und Modernisierungskosten geklärt werden. Der GEAK-Experte sollte dazu das weitere Vorgehen im Detail erarbeiten. Der Bericht zeigte auf, dass die Kosten für die Malerarbeiten im Vergleich zu den Mehrkosten für das Anbringen einer Aus-

senwärmedämmung eine gute Option wären. Der GEAK-Experte kam zum Schluss, dass alternative Heizungsanlagen installiert werden können und die bestehende Dachfläche für die Montage einer thermischen Solaranlage geeignet sei. Bei der Dachsanierung wurden die Kosten für das Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung dem möglichen Energiesparpotenzial gegenübergestellt. Das energetische Verbesserungspotenzial zeigte sich in der Berechnung der Energieklassen nach den einzelnen Sanierungsschritten deutlich.

GUTE ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE. Mit dem Bericht erhielten die Stockwerkeigentümer ein Grundlagenpapier für die Entscheidung des weiteren Vorgehens für die nächsten zehn Jahre. Basierend darauf haben sie sich in einem ersten Schritt für eine Dachsanierung entschieden. Der GEAK zeigte klar die Schritte auf dem Weg zur Modernisierung auf: Die Stockwerkeigentümer erhielten eine gesamthafte Betrachtung der Liegenschaft, welche nicht nur fokussiert auf einen Bauteil oder begrenzt auf einen Unternehmensvorschlag war.

Mit dem GEAK light für eine grobe Einschätzung, basierend auf Vergleichswerten, dem GEAK mit der energetischen Einstufung durch einem Experten sowie dem GEAK Plus mit einer detaillierten Vorgehensberatung erhalten Gebäudeeigentümer in der Planungsphase der Modernisierung eine klare Grundlage für die Entscheidung bezüglich des weiteren Vorgehens. Für die Leistung von Fördergeldern verlangen einzelne Kantone bereits jetzt einen GEAK als Nachweis.

Eine kompetente Beratung setzt ein grosses Fachwissen voraus, weil unterschiedlichste Themenbereiche wie Baukonstruktionen und Haustechnik in die Überlegungen miteinbezogen werden müssen. Dieses Know-how bringen die rund 1000 zugelassenen GEAK-Experten mit. Der GEAK sollte bei Eigentümern, die sich mit der energetischen Sanierung ihrer Liegenschaft befassen, in jedem Fall ein Thema sein. ●



*OTHMAR HELBLING

Der Autor ist Bauherrenberater KUB/SVIT und Inhaber von hbq-Bauberatungen in Rapperswil-Jona.