Faktor 10 Sanierung - ein Gebäude im Wandel

Viele Menschen können sich das Wohnen kaum noch leisten. Ständig steigende Energiekosten für Heizung und Warmwasser werden zur zusätzlichen Belastung. Ein Altbausanierungsprojekt aus Vorarlberg zeigt, dass es auch anders geht.

Da im Sanierungsbereich eines der größten Energiesparpotentiale liegt, hat sich die Wohnbaugesellschaft VOGEWOSI zu diesem Projekt entschlossen und damit eine österreichweite Vorbildwirkung übernommen.

Durch die Sanierungsmaßnahmen werden jährlich 35.000 l Heizöl eingespart – wie die Ölfässer veranschaulichen.

Fotos: Andrea Sonderegger

Es war einmal: Ein bewohnter sozialer Wohnbau mit 18 Wohneinheiten. Erstbezug 1978. Wohnnutzfläche 1.414 m². Heizwärmebedarf 175 kWh/m² pro Jahr oder mehr als 38.000 Liter Heizöl (das entspricht dem durchschnittlichen österreichischen Gebäudebestand).

Und das ist passiert: Die Außenhülle des 30 Jahre alten Gebäudes, die oberste Geschoßdecke, die Kellerdecke und die Stiegenhauswände wurden wärmegedämmt. Sämtliche Fenster wurden ausgetauscht und die Balkone in die thermische Gebäudehülle integriert. Die Wärmebrücken bei den Kellerwänden und anschließenden Tiefgaragenwänden wurden weitgehend behoben. Die Bodenplatte in den Stiegenhäusern war hingegen nicht mehr zu sanieren.

Der Umbau der Schwachstellen des Gebäudes ermöglichte auch eine Neugestaltung des äußeren Erscheinungsbildes: Die betonierten Eingangsvordächer wurden durch Holzportale ersetzt, das Pultdach zum Satteldach umgebaut und die Balkone wurden Teil der Gebäudehülle. Dieser neu entstandene, lichtdurchflutete Bereich kann ab der Brüstung geöffnet werden und so entweder als Balkon oder zusätzlicher Raum genützt werden. Glasbänder statt Brüstungen im Stiegenhaus sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.
Das neue Energiesystem besteht aus einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung (jede Wohnung kann separat reguliert werden), einer neuen Gasheizung, einer Solaranlage zur Raumwärmeunterstützung und Warmwasseraufbereitung.

Ergänzend zu den energiepolitisch wertvollen Investitionen wurden auch ökologische Maßnahmen gesetzt: Holzfenster aus regionaler Wertschöpfung, Verzicht auf PVC, schadstoffarme Bauprodukte (z.B. Lösungsmittel- und weichmacherarme Farben, Lacke und Anstriche) und anderes mehr. Die Gesamtkosten des Projektes betrugen 925.000 €, finanziert aus Rücklagen zur Gebäudeerhaltung, mit Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg und mit Einvernehmen der Hausbewohner.

Arch. Andrea Sonderegger, Baumeisterin

Das Ergebnis: 2007 wurden die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die Wohnanlage wurde zum Passivhaus. Der Heizwärmebedarf beträgt 15 kWh/m² pro Jahr (vor der Sanierung: 175 kWh/m²). Rund 35.000 Liter Öl werden jährlich eingespart. „Der Gesamtenergieaufwand konnte um mehr als den Faktor 10 verringert werden.“, ist die verantwortliche Architektin und Baumeisterin Andrea Sonderegger mit dem Ergebnis mehr als zufrieden.