

Gebäudeenergieausweis der Kantone – Nach der Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Wettingen sinken dessen Energiekosten im Jahr um rund 12 000 Franken.

Einmal einpacken bitte!



Das Haus nach der Sanierung – frisch eingepackt in 18cm Mineraldämmung und Keramikplatten. Die Fensterläden wurden durch Storen ersetzt.

BILD ANITA NIEDERHÄUSERN



Das Mehrfamilienhaus in Wettingen an der Landstrasse 49 vor der Sanierung.

BILD DOMINIC ULLMANN

An der Landstrasse 49 in Wettingen sinken die Kosten für Warmwasser und Heizung von 16 000 auf 4 000 Franken und damit auch die Nebenkosten der Mieter. «Dies

ANITA NIEDERHÄUSERN
im Auftrag des GEAK

auch dank dem GEAK Plus, er hilft, dass man bei der Sanierung keine falschen Entscheidungen trifft», sagt Dominic Ullmann, Miteigentümer, lachend.

2006 kauften Mutter und Sohn das Gebäude. «Die Energieeffizienz war in den Augen meines Vaters und meiner Geschwister nebensächlich», sagt Rosmarie Ullmann, deren Familie das Haus vorher gehörte. So wurde zum Beispiel in den 1990er-Jahren die Fassade neu verputzt und gestrichen, aber nicht gedämmt, das sei rückwirkend jammerschade.

Zu hohe Nebenkosten

«Ausschlaggebend für unsere Investitionen in die Energieeffizienz des Mehrfamilienhauses war für mich, dass wir mit unseren Mietern konkurrenzfähig bleiben wollen», sagt Dominic Ullmann. Das Haus wurde 1953 gebaut und umfasst zwei 4,5-, eine 3,5-, zwei 2,5- und eine 1,5-Zimmerwohnung. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich auf rund 200 Quadratmetern ein Coiffure- und ein Kosmetiksalon sowie die Niederlassung einer Krankenkasse. «Das Haus war sehr schlecht gedämmt und die Nebenkosten

stiegen kontinuierlich. Ohne Investitionen in die Energieeffizienz hätten wir sicher eines Tages die Mieten aufgrund der hohen Nebenkosten senken müssen, um noch Mieter zu finden», sagt Dominic Ullmann.

Lange vor dem GEAK Plus

2007 suchten Mutter und Sohn Ullmann den Rat eines Energiefachmanns, denn damals gab es weder den GEAK noch den GEAK Plus. «Unser Ziel war und ist es eigentlich noch heute, den Minergie-Standard für Altbauten zu erreichen», sagt Dominic Ullmann. Neben dem hohen Heizölverbrauch war der Verkehrslärm an der Landstrasse eine Belastung für die Mieter. «Da wir ja den Minergie-Standard anvisieren, fanden wir am Vorschlag des Energieberaters Gefallen, eine Komfortlüftung zu installieren. Für Minergie ist sie ja Pflicht. Und auch angesichts der Lärmbelastung war sie eine optimale Lösung, denn so verfügen die Bewohner auch bei geschlossenen Fenstern über gute Luft.»

Rechnung ohne den Ortsbildschutz

Eine hinterlüftete Fassade sollte es sein, 18cm Mineralwolle und als äusserste Schicht Keramikplatten, das sahen Mutter und Sohn für die Dämmung der Fassade vor. «Einerseits ist diese Lösung sehr langlebig, andererseits lassen sich in der Fassade die Rohre der Komfortlüftung bestens integrieren», sagt Dominic Ullmann. Nur hatten sie nicht mit der Opposition der

Kommission des Ortsbildschutzes gerechnet. «Die Mitglieder der Kommission fanden, wir sollten eine Kompaktfassade oder eine hinterlüftete Fassade mit Mosaiksteinen realisieren. Sie befürchteten, dass bei der Lösung mit den Keramikplatten Fugen zwischen den Spalten stören würden.» Rosmarie Ullmann schüttelt noch heute den Kopf darüber. Erst als die Besitzer einen Anwalt einschalteten, liess der Ortsbildschutz von seinen Forderungen ab.

Einmal einpacken bitte!

2011 konnten die Bauarbeiten beginnen. Das Gebäude wurde vom Estrichboden über die Fassaden bis zum Erdreich in die hinterlüftete Fassade gepackt, in die auch die Rohre der kontrollierten Lüftung verlegt wurden. Das Lüftungsgerät fand im Estrich Platz. «Den Estrichteil, in dem die kontrollierte Lüftung steht, mussten wir zudem wärmedämmen, da sonst die Wärmehückengewinnung nicht funktionieren würde», sagt Dominic Ullmann. «Beim direkten Eingang in den Keller mussten wir mit einer Kompaktlösung arbeiten, da der Treppenabgang zu eng war. Auch bei der Westfassade in den Geschäften mussten wir Abstriche machen: Unterhalb dieser vorstehenden Fenster liegen die Licht- und Lüftungsschächte des Kellers, deshalb konnte dort die hinterlüftete Fassade nicht weitergeführt werden.» Hier arbeiten die Ullmanns wegen der Kältebrücken noch an einer neuen Lösung.

GEAK Plus sei Dank

Doch damit war das Ziel Minergie-Standard für Altbauten noch nicht erreicht. Daher liessen Rosmarie und Dominic Ullmann Anfang 2013 einen GEAK Plus erstellen, einen Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht. Der GEAK Plus listet die entsprechenden Investitionskosten sowie die Fördergelder auf. GEAK-Experte Michael Bächlin errechnet nach der Besichtigung des Gebäudes und der Durchsicht der Pläne und der Nebenkostenrechnungen die Klasse C für die Effizienz der Gebäudehülle und die Klasse D für die Gesamtenergie. Wobei G die schlechteste Klasse ist und A die beste.

«Mit der Wärmedämmung der noch verbleibenden Gebäudeteile, dem Ersatz der Ölheizung, die bis anhin auch das Warmwasser aufbereitete, durch eine Grundwasser-Wärmepumpe, ei-

ner Solarkollektoranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und einer Solarstromanlage erreicht das Gebäude sowohl bei der Gebäudehülle wie auch bei der Gesamtenergie die sehr gute Klasse B», sagt Michael Bächlin. Die Besitzer müssen dazu auch noch das Kellergeschoss gegen die beheizten Räume dämmen und auf dem Dach eine Kollektoren- und eine Solarstromanlage installieren. Die Schaufenster der Ladenflächen haben sie bereits mit Zweifachverglasung versehen. «Leider war eine Dreifachverglasung zu schwer für die vorge-setzten Schaufenster», sagt Dominic Ullmann. Ebenfalls nicht ersetzt wurden die zweifachverglaste Fenster aus den 90er-Jahren im ganzen Haus. «Alle älteren wurden aber ersetzt, inklusive Haus- und Kellertüren.»

Erdsonde für die Wärme

Die auf dem Dach installierten 12,6 m² Kollektoren unterstützen seit Dezember 2013 die Warmwasseraufbereitung, im Keller stehen neu zwei 800-Liter-Solarboiler. Bei der Heizung entschieden sich Rosmarie und Dominic Ullmann für die Variante Wasser/Wasser-Wärmepumpe. «Eine Pelletheizung kam wegen des Unterhalts nicht in Frage», sagt Dominic Ullmann. Im Herbst

2013 wurden die Brunnen gebohrt, die Bohrung wurde vom Kanton bewilligt, Mai bis Juni 2014 soll nun auch die Wärmepumpe installiert werden, sofern der Kanton die definitive Bewilligung erteilt. Das scheint in dieser Reihenfolge falsch, ist aber gesetzlich so vorgeschrieben. Die Wärmepumpe wird die Nebenkosten nochmal tüchtig purzeln lassen, und da das Haus mit einer Deckenheizung ausgerüstet ist, kann damit im Sommer sogar leicht auch gekühlt werden. Wird die Kellerdecke noch gedämmt und werden Wärmebrücken unter den Schaufenstern beseitigt, werden die Nebenkosten für Wärme und Warmwasser für das ganze Haus, Ladenflächen und Wohnungen von 16 000 Franken vor der Sanierung auf gegen 4 000 Franken sinken.

Hohe Kosten

In naher Zukunft wird die Modernisierung des Gebäudes Nr. 49 an der



Rosmarie und Dominic Ullmann haben den Energieverbrauch ihres Mehrfamilienhauses um rund zwei Drittel gesenkt.

BILD ANITA NIEDERHÄUSERN

ÜBER DEN GEAK

Der GEAK ist der offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Er zeigt zum einen, wie energieeffizient die Gebäudehülle und die Haustechnik sind, und zum anderen, wie viel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt. Der GEAK kann auch für Neubauten ausgestellt werden. Der GEAK Plus ist ein ideales Instrument für alle, die ein Gebäude energetisch modernisieren möchten. Er bietet einen Beratungsbericht mit bis zu drei Modernisierungsvarianten. Unter www.geak.ch finden Sie umfangreiche Informationen sowie eine GEAK-Expertenliste für die ganze Schweiz.

REKLAME

han grohe

Badreine Select.
Deckengruss und Knopfgruss.
www.hansgrohe.ch/select