

SANIERUNGSBERATUNG FÜR DEN GROSSVOLUMIGEN WOHNBAU IN NIEDERÖSTERREICH

Dipl.-Ing. Manfred Sonnleithner, "die umweltberatung" NÖ
Dipl. Arch. ETH Dr. Christian Hanus, Donau-Universität Krems

Projektbeschreibung

Ausgangslage

Pilotprojekt zu Sanierungsberatungen im großvolumigen Wohnbau

Ca. 21.000 großvolumige Wohngebäude mit 135.000 Wohneinheiten in NÖ älter als 20 Jahre

Hoher Bedarf an thermischer Sanierung – enormes Einsparpotenzial



Foto: GEDESAG

Projektbeschreibung

Ausgangslage

Auftraggeber **Niederösterreichische Wohnbauforschung**
klima:aktiv – Programm wohnmodern

Umsetzung **"die umweltberatung"** (Projektleitung)
Donau-Universität Krems (Projektpartner)

Projektdauer **Mai 2007 bis Oktober 2008**

Projektbeschreibung

Vorteile

- Energieverbrauchs-, Kosten- und CO₂-
Einsparungen
- Erreichen der **Klimaschutzziele**
- **Heizkostenminimierung**
- Hebung des **Wohnkomforts**
- **Werterhaltung bzw. –steigerung** der
Immobilie



Bild: AUSTROTHERM

Projektbeschreibung

Ziele

- **Optimierung des Beratungsprozesses** und des **Beratungsangebotes**
- **Modellentwicklung** und **-erprobung**
- **Hemmnisse**
- **Steigerung** der Anzahl erfolgreich umgesetzter **Gebäudesanierungen**
- **Beratung** von 30 Projekten im großvolumigen Wohnbau

Projektbeschreibung

Zielgruppen

- Hausverwaltungen
- Bauträger
- Eigentümergemeinschaften



Foto: M. Sonnleithner

Projektentwicklung

Modell

Praktische Umsetzung des Modells

- Hotline der Energieberatung NÖ
- Beraterpool
- Informationstransfer
- Veranstaltungen
- Qualitätsmanagement und -sicherung

Projektentwicklung

Vorbereitende Maßnahmen

- Aufbau einer **Organisationsstruktur**
- Erstellung und Abschluss der erforderlichen **Verträge**
- Festlegung von **formalen und inhaltlichen Richtlinien**
(Barrierefreiheit, usw.)
- Entwicklung und Produktion der erforderlichen **Unterlagen**

Projektumsetzung

Hotline

- Aufbau einer **Informations- und Kontaktstelle** für Zielgruppen
- Nutzung der Infrastruktur der **Energieberatung NÖ** – landesweite **Hotline 02742-22144**
- **1 Mitarbeiterin** für Fragen zum Pilotprojekt, Kontakt zu Beratern, Organisation



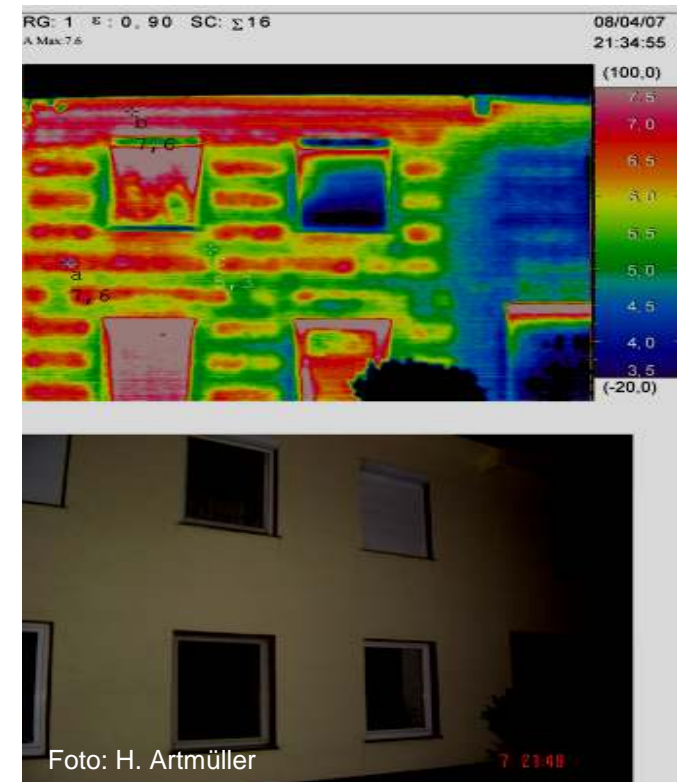
Foto: M. Sonnleithner

Projektumsetzung

Beraterpool

Auswahl der Berater

- Beraterauswahlverfahren
- 6 Personen niederösterreichweit
- Thermografie
- Feedbackrunden
- Schulungen



Projektumsetzung

Beraterpool

Inhalt der 30 kostenlosen Fachberatungen

- Begehung des **Gebäudes** und Aufnahme des **Ist-Zustandes**
- Erstellung eines umfangreichen **Begehungsprotokolls**
- Ausarbeitung individueller **Sanierungsvorschläge**
- Abschätzung des **Heizenergiebedarfes** vor und nach der Sanierung
- **Grobkostenschätzung**

Projektumsetzung

Beraterpool

Inhalt der 30 kostenlosen **Fachberatungen**

- Erstinformation über **Fördermöglichkeiten**
- Ausstellung eines ausführlichen **Beratungsberichtes**
- Persönliches **Beratungsgespräch**
- **Vorstellen** der Sanierungsvorschläge bei einer **Hausversammlung**



Foto: M. Sonnleithner

Projektumsetzung

Beratungsobjekte

Statistik

- Baujahr 1800 bis 1982
- Nutzflächen 371 m² - 6.549 m²
- Geschoße 2 bis 15
- Wohnungen 3 bis 150



Foto: M. Sonnleithner

Projektumsetzung

Auftraggeber

- 5 Hauseigentümer
- 11 gemeinnützige Bauvereinigungen
- 5 gewerbliche Bauvereinigungen
- 3 Immobilienbüros
- 2 Gemeinden
- 2 ÖBB
- 1 Steuerberatungskanzlei
- 1 Haus- und Wohnungseigentümergeverband



Projektumsetzung

Veranstaltungen

Weiterbildungsangebot – 3 Seminare

- Rechtsseminar
- Erdbebensicherheit
- Bauökologie
- Energieausweis
- Brandschutz
- Entwicklung von Sanierungsprojekten



Foto: M. Sonnleithner

Projektumsetzung

Veranstaltungen

Weiterbildungsangebot - 4 **Exkursionen**

- Schleißheim, **Blindenmarkt**
- Linz, **Makartstraße**
- Wien, BUWOG **Klosterneuburg**
- Purkersdorf, **Villa Wintergasse**



Projektumsetzung

Veranstaltungen

Weiterbildungsangebot - 4 **Exkursionen**

- Felixdorf, **Arbeitersiedlung Tschechenring**
- Wien 15, **Kauerhof**
- Wels, **alte Hutfabrik**
- Schwanenstadt, **Polytechnische Schule**



Projektumsetzung

Informationstransfer

Produktentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit

- Informationsprospekt
- Ratgeber „Brandschutz“
- „Best practice“ – Beispiele
- Informationssammlung
- Homepage
- Firmenlisten



Foto: M. Lukas, MSc, Donau-Universität

Projektevaluation

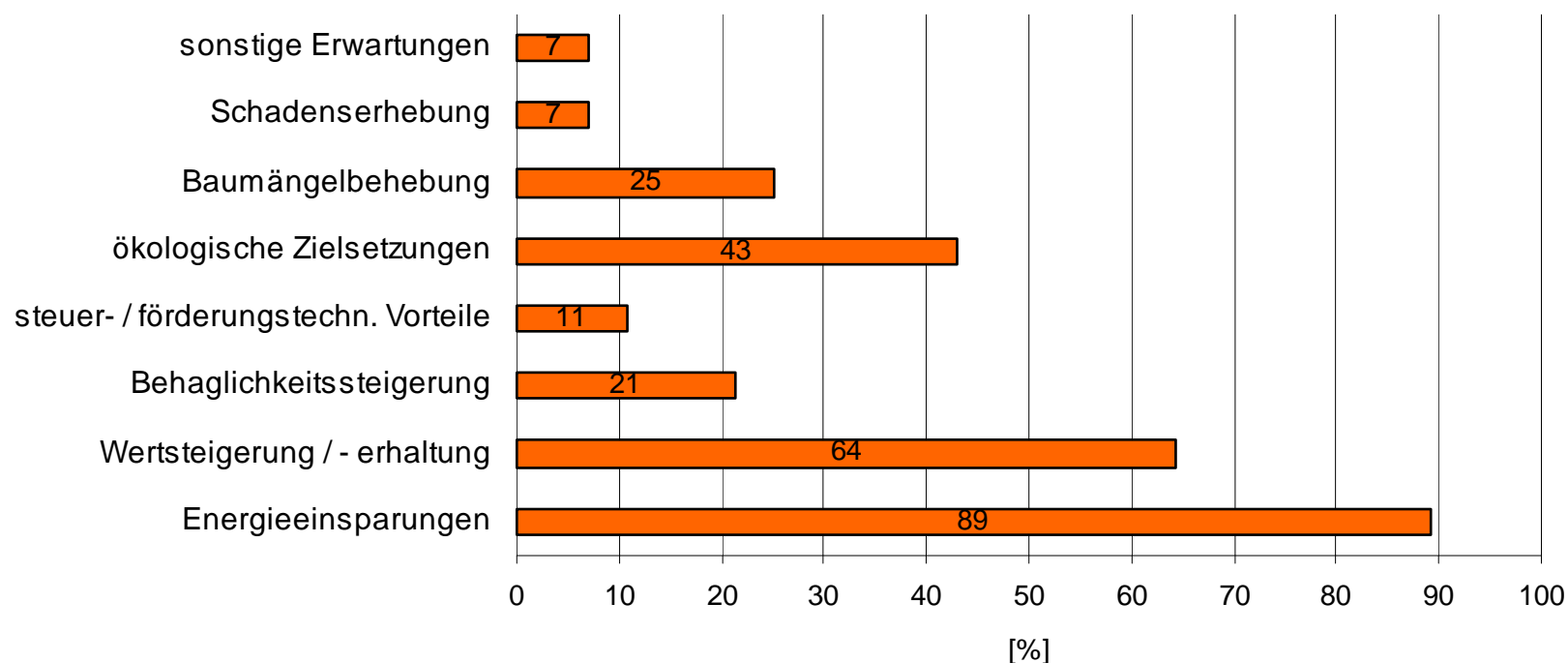
Qualitätssicherung

Wissenschaftliche Begleitung durch die Donau-Universität Krems

- Erstellung und Einsatz von **Fragebögen** für Kunden und Berater
- Ergebnisse zu **Kundenzufriedenheit, Umsetzungsgrad**, usw.
- **Kosten-Nutzen-Verhältnis**
- **CO₂-Einsparungen**

Projektevaluation

Erwartungen an die Sanierungsberatung



Grafik: Dr. Dipl.-Arch. ETH Ch. Hanus

Projektevaluation

Weiterbildungsbedarf

- **Finanzierung** von Sanierungen
- **Rechtsfragen** bei Sanierungen (MRG, WGG, WEG, DSMG, etc.)
- **Rhetorik** und **Präsentationstechnik**
- **soziale** und **soziologische** Fragestellungen bei Sanierungen
- Spezialfragen zu **Bautechnik** und **Bauphysik**
- Spezialfragen zu **Bauökologie** und **Bauchemie**

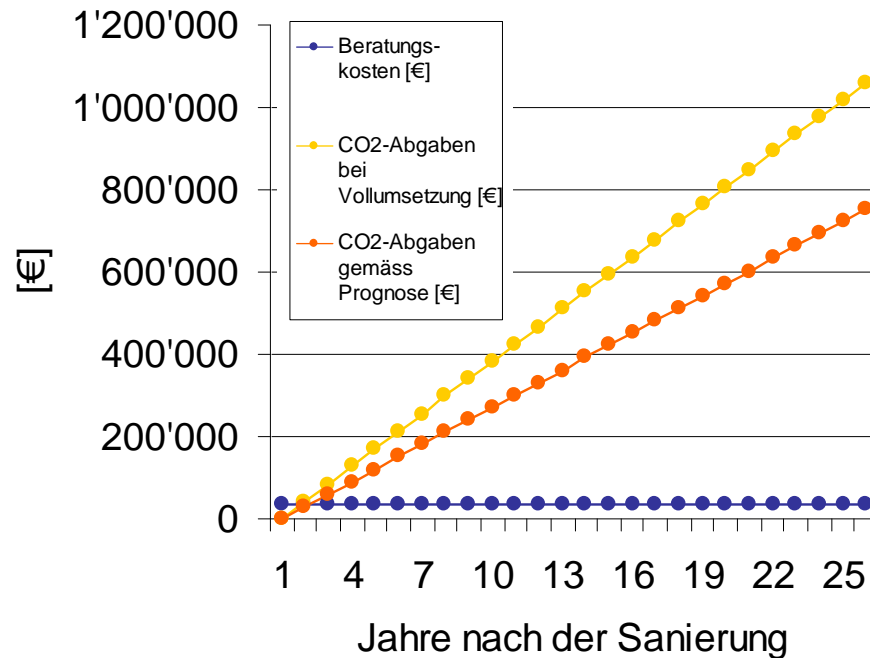
Projektevaluation

Hemmnisse

- **Finanzierung**
- **Mehrheitsbeschlüsse** bei Hausversammlungen
- **Komplexität** und **Unüberschaubarkeit** der Projekts
- **Lärm, Staub, Schmutz** (Baustellenbetrieb)
- **unterschiedliche Interessenslage** der Akteure
- **Förderung, Baurecht, Denkmalschutz**
- **mangelndes Wissen, mangelndes Vertrauen**

Projektevaluation

Kosten-Nutzen-Verhältnis



Grafik: Dr. Dipl.-Arch. ETH Ch. Hanus

Beratungskosten
€ 33.600 (€ 1120 pro Objekt)

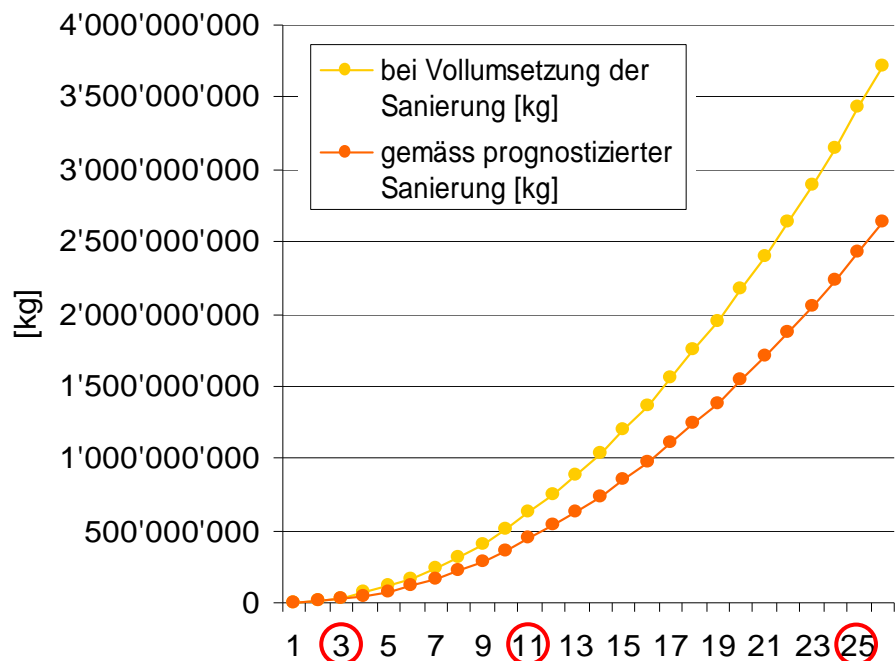
CO₂-Abgaben
Berechnungsbasis **0,018 €/kg**

Durchschnittliche Amortisation
13 Monate

CO₂-Abgaben in **25 Jahren**
über **€ 0.75 Mio. t** Einsparung
über **20-fache** Amortisation

Projektevaluation

CO₂-Einsparungen für Niederösterreich



jährlicher Einsparungszuwachs
8120 t CO₂

CO₂-Einsparungen bis **2012**
über **48.000 t** (68.000 t)

CO₂-Einsparungen bis **2020**
über **0,5 Mio. t** (0,75 Mio. t)

CO₂-Einsparungen in **25 Jahren**
über **2,6 Mio. t** (3,7 Mio. t)

Grafik: Dr. Dipl.-Arch. ETH Ch. Hanus

[a]

Projektvisionen

Strategien für Umsetzung

- **Optimierung** und forcierte **Weiterführung** des **Beratungsangebotes** nach dem Vorbild des Pilotprojektes
- Verstärkte **Weiterbildungsaktivitäten** für alle Beteiligten
- Verbesserung **rechtlicher** und **förderungs-technischer** Grundlagen
- Maßnahmen zur **Einbindung der Bewohner** – soziokulturelle Aspekte – Prozessbegleitung



Foto: G. Pomper

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Manfred Sonnleithner, "die umweltberatung" NÖ
manfred.sonnleithner@umweltberatung.at

Dipl.-Arch. ETH Dr. Christian Hanus, Donau-Universität Krems
christian.hanus@donau-uni.ac.at