

NÖ WOHNBAU- PROJEKT DES MONATS JUNI 2015

SANIERUNG IN 3342 OPPONITZ, HAUSLEHEN 131 Fotos © TOP3 Bauplanung		
	VORHER	NACHHER

Energiebezogene Gebäudedaten

	nach der Sanierung	vor der Sanierung
	Werte rechnerisch ermittelt	Werte rechnerisch ermittelt
Energiekennzahl am Standort [kwh/m ² _{BGFa}]	41,10	80,99
Energie-Einsparung [%]	49	---
CO ₂ -Emissionen [kg/a]	13.720,35	nicht bekannt
CO ₂ -Emissionen [kg/m ² _{BGFa}]	8,95	nicht bekannt
Primärenergiebedarf PEI [kwh/m ² _{BGFa}]	101,96	nicht bekannt
Raumheizsystem	Pellets-Zentralheizung	Einzelöfen
Warmwasser-Produktion	Elektroboiler	Elektroboiler
Tatsächl. Energieverbrauch [kwh/a]	---	nicht bekannt
Tatsächl. Warmwasserverbr. [m ³ /a]	---	nicht bekannt
Tatsächl. Energiekosten [€/a]	---	nicht bekannt

Allgemeine Gebäudedaten

Adresse	3342 Opponitz, Hauslehen 131, „Fuchsenhammerhaus“
Hausverwaltung	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT Ges.m.b.H. , 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Ansprechperson der Hausverwaltung	Frau Sabina Schuster

Gebäudetyp	freistehend mit Balkonen / Loggien
Baujahr	1983
Anzahl Gebäude	1
Anzahl der oberirdischen Geschoße	3
Anzahl der Wohnungen	17
Größe der Wohnungen [m ²]	40,41 – 100,80
Anzahl der Stiegehäuser	2
Bruttogrundfläche [m ²]	1.533,00
Wohnnutzfläche [m ²]	1.239,54
Nutzungsprofil	100 % Eigentumswohnungen

Infos zur Sanierung

Verantwortlicher seitens der Hausverwaltung	Frau Sabina Schuster
Planung	TOP3 BauplanungsgmbH., 3270 Scheibbs
Bauleitung	TOP3 BauplanungsgmbH., 3270 Scheibbs, Bmstr.Ing. G. Kloimüller
Zeitraum Sanierung	Mitte Mai 2014 – Mitte November 2014
Umgesetzte Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände und Innenwände zu DB 10cm EPS premium • Oberste Geschoßdecken 20cm EPS premium • Kellerdecken 5cm Steinwolle • Fenster Holz-Alu mit 3-Scheiben-WS-Solarglas U_g=0,6 • Einbau von Außenrollläden bei allen Fenstern und Türen • Einbau einer Pellets-Zentralheizung mit Radiatoren • Erneuerung der Balkongeländer mit Überdachungen im 1.OG • Erneuerung der Balkonbeläge samt Wärmedämmung • Erneuerung der Dachverblechungen, Kaminverkleidungen, Hängerinnen und Regenabfallrohre • Erneuerung der Garagentore und Außenanlagen
Förderung Land [€]	392.715,-- (auf 15 Jahre aufgeteilt)
Förderung Bund [€]	3.513,-- bis 6.721,-- (pro Wohnungseigentümer)
Mehrkosten [€/m ² WNFLxMonat]	1,60 (Laufzeit 15 Jahre)
Inanspruchnahme der WoSa-Beratung	Ja

Bauphysikalisches Sanierungskonzept	Baumeister Ing. Günter Kloimüller, 3300 Amstetten
Techn. Sanierungskonzept und Kostenschätzung	Baumeister Ing. Günter Kloimüller, 3300 Amstetten

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Wohnumfeld und Ausstattung

Die Wohnhausanlage „Fuchsenhammerhaus“ liegt im südlichen Bereich der 953 Einwohner zählenden Marktgemeinde Opponitz in fußläufiger Nähe zum Ortszentrum. Die Wohnhausanlage ist mit der straßenseitigen Hauptfassade Richtung Südsüdwest ausgerichtet und wird von der daran vorbeiführenden Hauptstraße erschlossen.

Allgemeine Beschreibung des Gebäudes

Das im Jahr 1983 in Massivbauweise errichtete Gebäude besteht aus einem an der Straßenseite aus dem Gelände ragenden, an der Hangseite eingeschütteten Kellergeschoß, in dem sich die Kellerräume und 11 Garagen befinden, einem Erd- und einem Obergeschoß. Die beiden Gebäudeteile/Stiegen sind - der Geländesituation angepasst - um etwa 1,00 m höhenversetzt. Die beiden innenliegenden Stiegenhäuser werden über das Kellergeschoß erschlossen. Stiege 1 umfasst 10 Wohnungen, Stiege 2 umfasst 7 Wohnungen, die (bis auf 2 Wohnungen in Stiege 1) mit Balkonen bzw. Loggien ausgestattet sind.

Baulicher Zustand und Wohnqualität

Der bauliche Zustand vor der Sanierung entsprach dem Alter des Gebäudes, wobei die Außenwände aus Leichtbeton bereits mit 8cm WDVS versehen waren, die oberste Geschoßdecke war bereits mit 10cm Mineralwolle gedämmt; die Kellerdecken-Untersicht und die Untersicht der Balkone wurde bereits vor einigen Jahren mit 6cm EPS-Platten gedämmt und die beiden Hauseingangstüren erneuert. Die originalen Holz-Verbundfenster wiesen massive Dichtheits- und Funktionsprobleme auf, die Fensterläden und Balkongeländer aus Holz sowie die keramischen Balkonbeläge waren bereits in desolatem Zustand. Die Dachdeckung war (bis auf Kaminverkleidungen, Ichschen-, Saum- und Ortgangverblechungen) durch gute Wartung in einwandfreiem Zustand. Die mangelnde thermische Qualität der Gebäudehülle verursachte entsprechend hohe Wärmeverluste und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Raumwärme und Warmwasser

Die ursprünglich in allen Wohnungen eingebauten Nachtspeicherheizungen wurden im Lauf der Jahre (ausgenommen in einer Wohnung) aus Kostengründen durch Holz- bzw. Pellets-Einzelöfen und in einer Wohnung durch eine Öletagenheizung ersetzt. Dadurch war für die meisten Bewohner ein hoher Aufwand für Brennstofflagerung und -transport und mangelnder Bedienungskomfort gegeben. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch in den durchwegs innenliegenden Bädern positionierte Elektroboiler.

UMGESETZTE SANIERUNGS-MASSNAHMEN

Energierrelevante Maßnahmen

Im Zuge der WOSA-Beratung wurde eine wärmetechnische Verbesserung der gesamten Gebäudehülle samt Austausch der Fenster, Einbau von Außenrollläden und der Einbau einer Pellets-Zentralheizung im nicht genutzten Hobbyraum im Keller der Stiege 2 vorgeschlagen. Die Heizungsverteilung wurde durch entsprechend isolierte Ringleitungen an der Kellerdecke und Steigleitungen im Bereich des bestehenden WDVS und Stichleitungen zu den neu zu installierenden Radiatoren gewährleistet. Die dampfdicht isolierten Steigleitungen im Bereich der Fassade wurden mit dem neuen WDVS aus 10cm EPS premium-Platten überdämmt.

Schließlich konnte bei der Hausversammlung die Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung folgender Maßnahmen definiert werden konnte:

- **Außenwände, Kellersockel und Innenwände zum Dachboden**
Diese wurden mit einem neuen WDVS aus 10cm EPS premium-Platten versehen
- **Oberste Geschoßdecke**
Auf dem bestehenden Betonflöz wurden 2x 10cm EPS premium-Platten mit einem Gehbelag aus Gipsfaserplatten verlegt, die beiden DB-Auszugtreppen wurden erneuert
- **Kellerdecke**
An der Deckenuntersicht wurden 5cm Steinwolle-Platten montiert und verputzt
- **Fenster und Außentüren**
Die bestehenden Holz-Verbundfenster und Balkontüren wurden durch neue Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-WS-Solar-Verglasung ($U_f=1,10$, $U_g=0,6W/m^2K$, $g=61\%$) mit Kunststoff-Abstandhaltern ersetzt und im Stockbereich überdämmt
- **Balkone**
Die desolaten, keramischen Balkonbeläge wurden samt dem darunterliegenden Gefällebeton abgebrochen und durch XPS-Gefälleplatten mit mind. 6cm Dicke, Feuchtigkeitsabdichtung und neuen Keramikbelägen ersetzt
- **Heizung und Warmwasserbereitung**
Durch die Führung der Steigleitungen im Fassadenbereich und die Minimierung der Stemm- bzw. Bohrarbeiten in den Wohnungen konnte die Zustimmung der Wohnungseigentümer zum Einbau einer zentralen Pelletsheizung mit Radiatoren erreicht werden. Durch die vorhandene Anordnung der Elektroboiler in den meist innenliegenden Bädern konnte der im Sanierungskonzept vorgeschlagene Anschluss der Warmwasserversorgung an die Pelletsheizung bzw. Installation einer Solaranlage aufgrund des großen Installationsaufwandes im Inneren der Wohnungen leider nicht verwirklicht werden.

Weitere durchgeführte Sanierungs-Maßnahmen

- Einbau von Außen-Rolläden bei allen Fenstern und Balkontüren
- Erneuerung der Balkongeländer in Alu-Konstruktion mit Max exterior-Füllungen, stirnseitig an den Balkonplatten montiert, im obersten Geschoß mit Glasdächern als Witterungsschutz
- Erneuerung der Ichsen-, Saum- und Ortgangverblechungen samt Schneefanganlagen, Hängerinnen, Regenabfallrohren, Dachentlüftungen und Kaminverkleidungen
- Erneuerung der Blitzschutzableiter und der Blitzschutzanlage auf dem Dach
- Adaptierung der Elektro-Haupt- und Subverteiler auf den aktuellen technischen Stand und Erneuerung der Gegensprechanlagen und Allgemeinbeleuchtung auf LED-Basis
- Erneuerung der Garagentore mit Elektroantrieb und Funkbetätigung
- Teilweise Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Einfassungen, Asphaltflächen und Rigole im Außenbereich

Durch eine perfekte Projektvorbereitung, das sehr konstruktive Gesprächsklima innerhalb der Eigentümergemeinschaft und die gute und unbürokratische Zusammenarbeit zwischen der Hausverwaltung, Wohnungseigentümerversammlung, dem Planerteam und den ausführenden Professionisten konnte die Sanierung des „Fuchsenhammerhauses“ trotz zahlreicher individueller Wünsche und Kombination der beiden Förderschienen (Bund und Land NÖ.) in 2 Bauphasen mit einer sehr kurzen Bauzeit von insgesamt nur 6 Monaten zur Zufriedenheit der Eigentümer umgesetzt werden!