

Web-Forum: Klimaschutz und Klimaanpassung in WEGs erfolgreich umsetzen

Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern optimal planen und umsetzen

Referent: **Martin Delker**

Bauherrenberater

Passivhausplaner, Architekt

ehrenamtlich: Berater im Bauzentrum München

ehrenamtlich: Vorsitzender Bürgerlobby Klimaschutz Deutschland



Bauzentrum
München



Bürgerlobby Klimaschutz
Citizens' Climate Lobby Germany e. V. (CCL-D)

WAS SIND DIE ANLÄSSE FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN?



Foto: Catherine Hess

Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Was sind in der Regel die Anlässe für Sanierungsmaßnahmen?

(Ohne Not geschieht fast nichts!):

- **Das Flachdach ist undicht**
- Die Fenster auf der Wetterseite sind schadhaft
- Fassaden sind verschmutzt und müssen neu gestrichen werden
- Die Heizkosten sind enorm gestiegen

WAS SIND DIE ANLÄSSE FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN?

Flachdach ist undicht



Foto: Bauder GmbH

Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Was sind in der Regel die Anlässe für Sanierungsmaßnahmen?

(Ohne Not geschieht fast nichts!):

- **Das Flachdach ist undicht**
- Die Fenster auf der Wetterseite sind schadhaft
- Fassaden sind verschmutzt und müssen neu gestrichen werden
- Die Heizkosten sind enorm gestiegen

WAS SIND DIE ANLÄSSE FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN?

Fenster sind schadhaft



Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Was sind in der Regel die Anlässe für Sanierungsmaßnahmen?

(Ohne Not geschieht fast nichts!):

- Das Flachdach ist undicht
- **Die Fenster auf der Wetterseite sind schadhaft**
- Fassaden sind verschmutzt und müssen neu gestrichen werden
- Die Heizkosten sind enorm gestiegen

WAS SIND DIE ANLÄSSE FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN?

Fassaden sind verschmutzt



Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Was sind in der Regel die Anlässe für Sanierungsmaßnahmen?

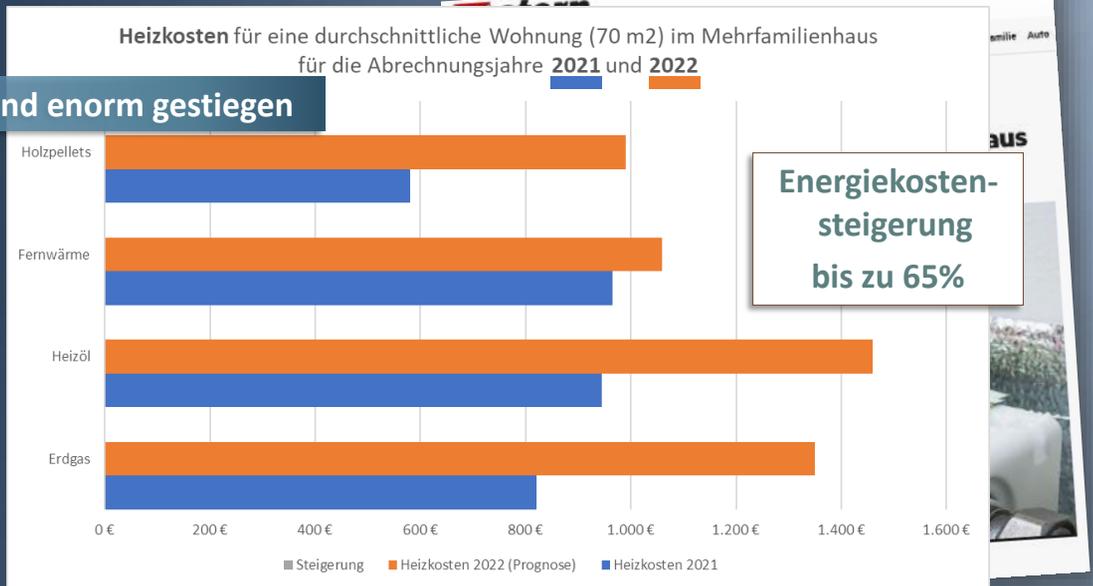
(Ohne Not geschieht fast nichts!):

- Das Flachdach ist undicht
- Die Fenster auf der Wetterseite sind schadhaft
- **Fassaden sind verschmutzt** und müssen neu gestrichen werden
- Die Heizkosten sind enorm gestiegen



WAS SIND DIE ANLÄSSE FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN?

Heizkosten sind enorm gestiegen



Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Was sind in der Regel die Anlässe für Sanierungsmaßnahmen?

(Ohne Not geschieht fast nichts!):

- Das Flachdach ist undicht
- **Die Heizkosten sind enorm gestiegen**
- Die Fenster auf der Wetterseite sind schadhaft
- Fassaden sind verschmutzt und müssen neu gestrichen werden



WEG-SANIERUNGSFAHRPLAN



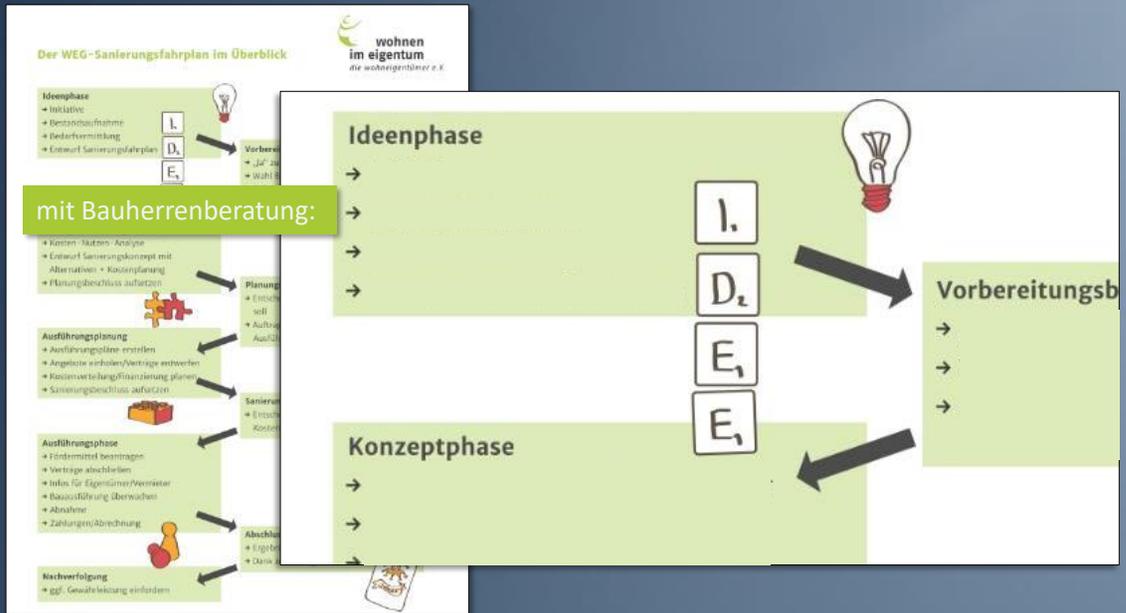
Wohnen im Eigentum,
die wohneigentümer e.V.

WEG-Sanierungsfahrplan https://www.wohnen-im-eigentum.de/system/files/WiE_WEG-Sanierungsfahrplan-2017.pdf

von: **wohnen im eigentum, die wohneigentümer e.V.**



WEG-SANIERUNGSFAHRPLAN IM ÜBERBLICK



Referent: M. Delker

München - 24.11.2022

Web-Forum: Klimaschutz und Klimaanpassung in WEGs erfolgreich umsetzen

WEG-Sanierungsfahrplan

Ideenphase

- Initiative (durch Eigentümer, ET-Beirat, WEG-Verwalter)
 - mit Fachmann für Bauherrenberatung:
 - Bestandsaufnahme
 - Bedarfsermittlung
 - Entwurf Sanierungsfahrplan



WEG-SANIERUNGSFAHRPLAN

folgende Überlegungen sind sinnvoll

Welche Maßnahmen sind gleichzeitig möglich?

Reparatur-/Instandhaltungsmaßnahmen mit
Modernisierungsmaßnahmen kombinierbar?

Sind Synergie-Effekte durch „Doppel“-Nutzung
der Sowieso-Maßnahmen möglich?

Können gleichzeitig Maßnahmen durchgeführt
werden, die zukünftige Einnahmen erzeugen?

WEG-Sanierungsfahrplan

Egal, welche Ursache/Anlass: folgende Überlegungen sind sinnvoll

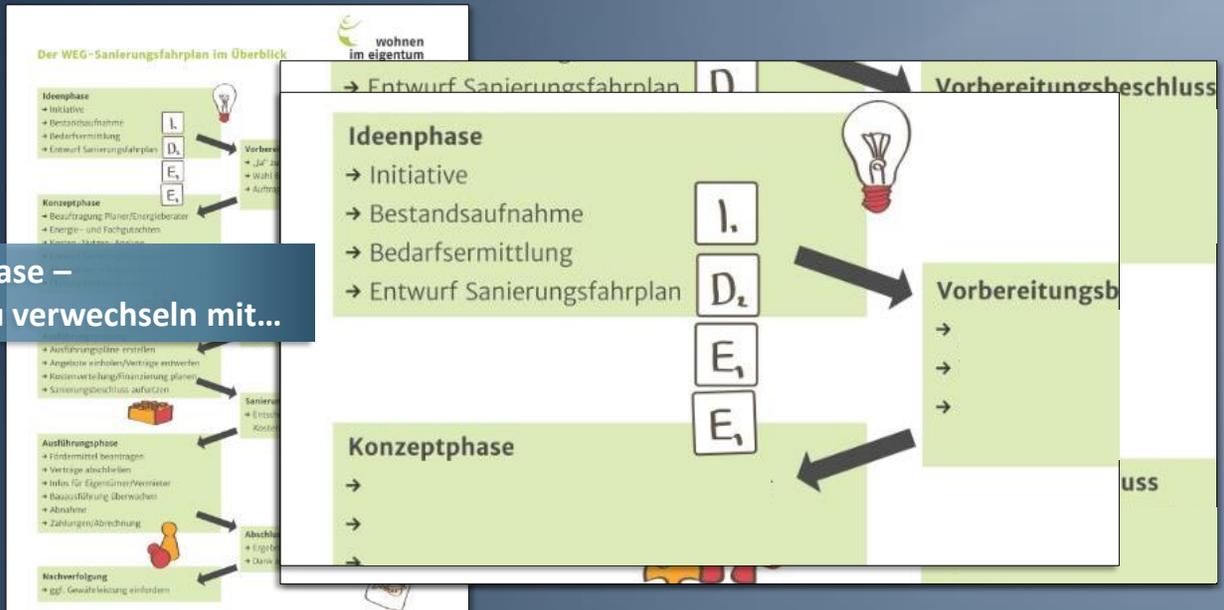
- Welche Maßnahmen sind gleichzeitig möglich?
- Lassen sich Reparatur-/Instandhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsmaßnahmen kombinieren?
- Sind Synergie-Effekte durch „Doppel“-Nutzung der Sowieso-Maßnahmen möglich?
- Können gleichzeitig Maßnahmen durchgeführt werden, die nicht nur Kosten sondern zukünftige Einnahmen verursachen?

Warum sind diese Überlegungen sinnvoll?

- Einsparung von Kosten bei gleichzeitiger Durchführung mehrerer Maßnahmen
- Voreilig durchgeführte Maßnahmen könnten späteren Modernisierungsmaßnahmen im Wege stehen und gegebenenfalls Zusatzkosten erforderlich machen



WEG-SANIERUNGSFAHRPLAN IM ÜBERBLICK



Ideenphase –
nicht zu verwechseln mit...

WEG-Sanierungsfahrplan

Ideenphase – nicht zu verwechseln mit...

Konzeptphase

- Beauftragung Planer/Energieberater
- Energie- und Fachgutachten
- Kosten—Nutzen—Analyse
- Entwurf Sanierungskonzept mit Alternativen + Kostenplanung
- Planungsbeschluss aufsetzen

BEISPIELPROJEKT IN SENDLING

energetische Sanierung



Straßenseite nach Norden



Hofseite nach Süden

Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Beispielprojekt in Sendling

- Gebäude aus den 60er Jahren
- umfassende energetische Sanierung

TYPISCHE SCHWACHSTELLEN



ungenutzter Dachraum
Geschosdecke nicht gedämmt



offener Laubengang mit
ungedämmter Bodenplatte

Typische Schwachstellen:

- ungenutzter nicht gedämmter Dachraum
- offener Laubengang mit ungedämmter durchlaufender Bodenplatte

TYPISCHE SCHWACHSTELLEN

Loggien mit
ungedämmter Bodenplatte



Typische Schwachstellen:

- Loggia mit ungedämmter durchlaufender Bodenplatte
- vergrößerte wärmeübertragende Hüllfläche

BEISPIELPROJEKT IN SENDLING



vorher



nachher

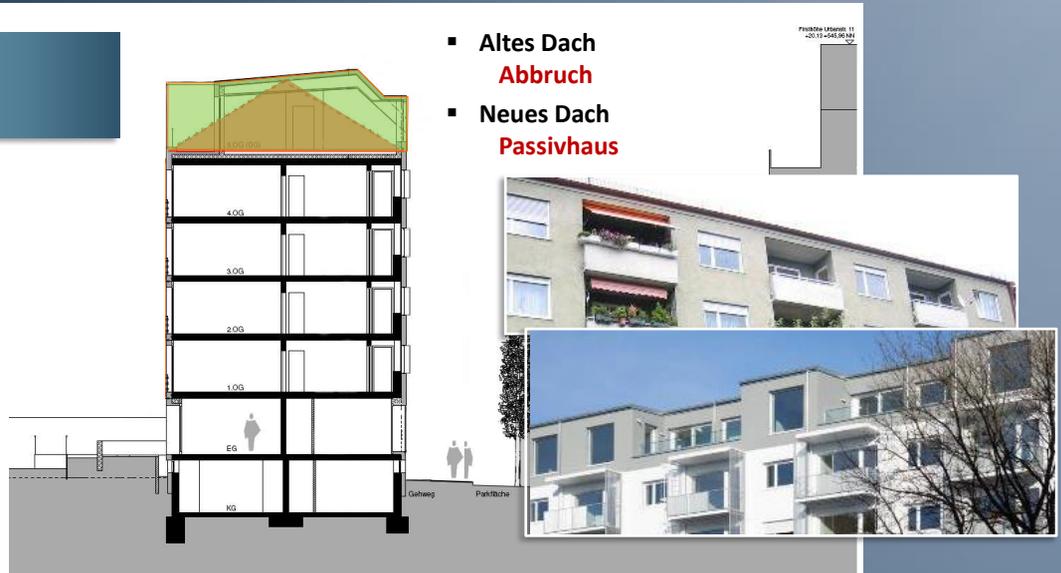
Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern

Beispielprojekt in Sendling

- Ergebnis

BEISPIELPROJEKT IN SENDLING

Maßnahmen Dach



Maßnahmen: Dach

- Wärmedämmung des Dachs (Passivhausqualität)
- **Wohnflächengewinn: hier ca. 300 qm**



BEISPIELPROJEKT IN SENDLING

Maßnahmen Loggien/Balkone

- Alte Loggien
Abbruch
- Neue Balkone
**thermisch
getrennt**
- Neue Terrassen
**behinderten-
gerecht**



- Altes Dach
Abbruch
- Neues Dach
Passivhaus
- Neue Fenster
PH-geeignet



Maßnahmen: Loggien/Balkone

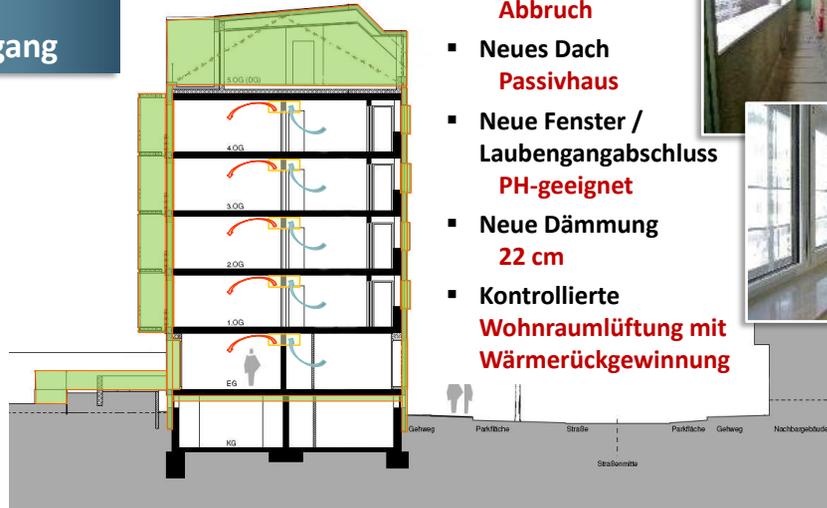
- kompaktere wärmeübertragende Hülle
- Keine Balkonplatten als Wärmebrücken
- **Wohnflächengewinn: je Wohnung 6 qm**



BEISPIELPROJEKT IN SENDLING

Maßnahme Fenster / Laubengang

- Alte Loggien
Abbruch
- Neue Balkone
**thermisch
getrennt**
- Neue Terrassen
**behinderten-
gerecht**



- Altes Dach
Abbruch
- Neues Dach
Passivhaus
- Neue Fenster /
Laubengangabschluss
PH-geeignet
- Neue Dämmung
22 cm
- Kontrollierte
**Wohnraumlüftung mit
Wärmerückgewinnung**



Maßnahmen: Fenster / Laubengang

- kompaktere wärmeübertragende Hülle
- Keine Laubengangplatten als Wärmebrücken
- Kontrollierte **Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**



ENERGIEKENNWERTE – VORHER

Bewertung des Gebäudes

Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m² Nutzfläche - zur Zeit beträgt dieser 244 kWh/m²a.

Gesamtbewertung

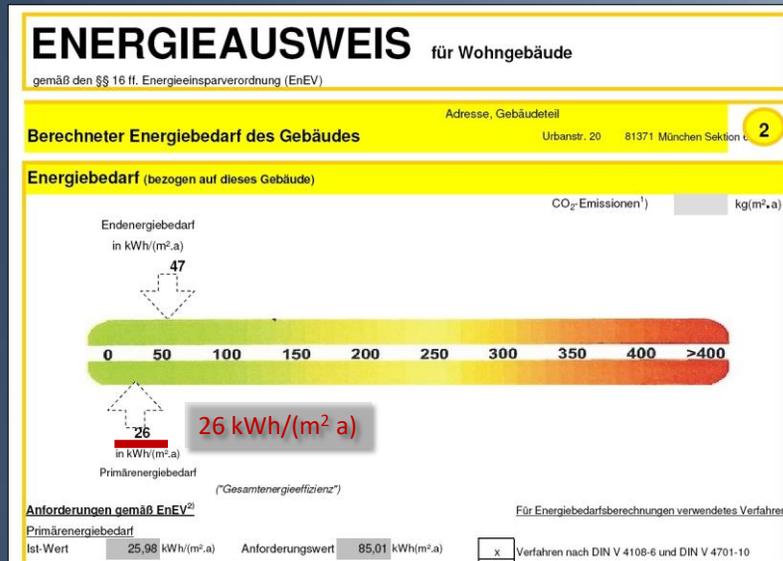
Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 244 kWh/m²a 244 kWh/(m² a)





ENERGIEKENNWERTE – NACHHER



Energiebedarf um fast 90% gesenkt

STELLEN SIE SICH VOR...



Referent: M. Delker

München · 24.11.2022

Web-Forum: Klimaschutz und Klimaanpassung in WEGs erfolgreich umsetzen

Stellen Sie sich vor...

...auch Ihr Gebäude hätte das erreicht.



Martin Delker
Dipl.-Ing. Univ. Architekt

Beratung für Bauherren

Holen Sie sich allen Rat, den Sie brauchen, um ein schönes, qualitativ hochwertiges, gesundes, und dabei nachhaltiges, umweltfreundliches und klimagerechtes Zuhause zu bauen – eines, das Ihnen noch in Jahrzehnten Grund zu Stolz und Freude ist.

 [Kostenlosen Kennenlern-Termin buchen](#)

www.delim.de



- „WERBEBLOCK“