



# THERMISCHE SANIERUNG & MEHR

---

INFOMAPPE



**SCHILOWSKY**  
BAUSTOFFE UND BAUFACHMARKT

# WIR LIEFERN LÖSUNGEN.

Wir freuen uns, dass Sie uns Ihr Vertrauen beim Thema Sanieren entgegenbringen und hoffen, Ihnen mit unserer Expertise und unserem Netzwerk bei Ihrem Sanierungsprojekt zur Seite stehen zu können.

In diesen Unterlagen finden Sie Antworten zu allen wichtigen Fragen zum Nachlesen, sowie alle Kontakte unserer Expertenrunde für Ihr Projekt.

Bitte zögern Sie nicht, uns jederzeit zu kontaktieren und weiterzuempfehlen.

Wir beraten Sie bei jedem Schritt Ihres Projekts und hoffen, Sie bald in unserem Baufachmarkt begrüßen zu dürfen.

*Ihr Schilowsky Team*

## DIE INHALTE DIESER INFOMAPPE

Die Experten - Kontaktinfos.....	3-4
Warum sanieren?.....	5
Der richtige Zeitpunkt zum Sanieren.....	6
Die verschiedenen Förderungen.....	7-8
Der Energieausweis.....	8
Die wichtigsten Hauptwerte im Energieausweis.....	9
Unterschied zwischen Energieausweis und Energieberatung.....	9-10
Kosten für einen Energieausweis.....	10
Rechenbeispiel Förderungen.....	11
Bewilligungs- und anzeigepflichtige Maßnahmen.....	11-13
Was bei der Umsetzung der Sanierung zu beachten ist.....	13
Sanierungsbereiche.....	13-15
Der richtige Partner.....	15
Nachhaltig sanieren.....	16
Die Finanzierung.....	16-17
Beratungsgutschein für Schilowsky KundInnen.....	18

## UNSERE EXPERTEN FÜR IHR SANIERUNGSPROJEKT



### Technik & Umsetzung



Ing. Dietmar Dopler  
Baumeister

Liese Prokop-Straße 46  
2822 Bad Erlach

**M** +43 664 197 43 00  
**E** office@bm-dopler.at  
**W** www.bm-dopler.at

Herr Dopler hat über 20 Jahre Berufserfahrung und kennt sich mit Immobilien aus – sowohl aus der technischen, als auch der wirtschaftlichen Perspektive. Er begleitete Neu- und Umbauten und Sanierungen aus verschiedensten Blickwinkeln.

### Architektur & Planung



Ing. Markus Gruber

TEYNOR | SCHMIDT ARCHITECTS  
Theodor Körner Platz 3/2  
2630 Ternitz

**T** +43 2630 33908  
**M** +43 676 843 219 800  
**E** office@teynorschmidt.at

Herr Gruber ist bei der Firma Teynor Schmidt Architects für die örtliche Bauaufsicht und Einreichplanung von Einfamilienhäusern, Gewerbeobjekten, Industrieanlagen, Schulen und öffentlichen Gebäuden zuständig.

### Vermögensberatung, Finanzierung & Förderungen



Stefan Masching

Regionalgeschäftsstelle für Deutsche Vermögensberatung Bank AG  
Wiener Straße 23  
2620 Neunkirchen

**T** +43 676884004156  
**M** +43 676884004156  
**E** Stefan.Masching@dvag.at

Herr Masching ist staatlich geprüfter Vermögensberater, Versicherungsagent und Spezialist für Finanzierung mit Standort in Neunkirchen. Er schaut auf über 10 Jahre Berufserfahrung zurück, Handlungsschlagqualität und Kommunikation auf Augenhöhe sind seine Stärke und zeichnen seine Arbeit aus.

## Materialberatung & Fachfirmen-Netzwerk



Engelbert Spreitzgrabner

Schilowsky Baustoffhandel GmbH

Sandgasse 4

2620 Neunkirchen

**T** +43 2635 626 29-260

**M** +43 664 814 30 82

**E** e.spreitzgrabner@schilowsky.at

Seit 25 Jahren im Baustoffhandel, Experte für Produktauswahl und Systemlösungen. Mit seinem Vertriebsteam seit 2009 bei Schilowsky Ansprechpartner für Kunden im kaufmännischen und technischen Bereich. Er vernetzt Kompetenzpartner und Fachfirmen zur Umsetzung von Projekten.



Thomas Steidler

Schilowsky Baustoffhandel GmbH

Sandgasse 4

2620 Neunkirchen

**T** +43 2635 626 29-186

**M** +43 664 502 94 24

**E** t.steidler@schilowsky.at

Thomas Steidler war bereits 25 Jahre in der Baustoffbranche tätig, bevor er 2012 zu Schilowsky gestoßen ist. Mit seiner Expertise ist er als Teamleiter für die Baustoffberatung Privat verantwortlich.

## Energieberatung & Energieausweis



Ing. Florian Stuparits

Baumeister

bm romar & partner süd gmbh

Liebenauer Hauptstraße 2-6

8041 Graz

**T** + 43 (0) 664 516 43 62

**E** sued@bm-romar.at

Sulzrieglerstraße 8

7431 Bad Tatzmannsdorf

Herr Stuparits ist der Geschäftsführer der Fa. BM Romar & Partner Süd und kann auf über 20 Jahre Berufserfahrung im Bereich Planung, Ausführung, Projektsteuerung und -überwachung, sowie Bauphysik zurückgreifen.

**SCHILOWSKY BAUSTOFFHANDEL GMBH**

Sandgasse 4, 2620 Neunkirchen

**T** +43 2635 626 29

Mo - Fr 07:00 - 18:00 Uhr

Sa 07:30 - 13:00 Uhr

✉ [baustoffe@schilowsky.at](mailto:baustoffe@schilowsky.at)

📧 [schilowsky.at/newsletter](mailto:schilowsky.at/newsletter)

📘 [facebook.com/schilowskybaumarkt](https://facebook.com/schilowskybaumarkt)

📷 [instagram.com/schilowskybaumarkt](https://instagram.com/schilowskybaumarkt)



## Warum sanieren?

Die thermische (energetische) Sanierung bezeichnet die Modernisierung eines Gebäudes, um dessen Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung zu senken.

Zum einen geht es um eine thermische Verbesserung der Gebäudehülle (Fenster, Türen, Dach, Außenwand, Kellerdecke), damit möglichst wenig Heizwärme nach außen entweicht.

Zum anderen geht es aber auch um eine Sanierung des Heizungssystems, um dieses effizienter und nachhaltiger zu gestalten, und ggf. auch um den Einbau einer Lüftungsanlage.

## Gründe für eine thermische Sanierung

### Emotional:

- ▶ Wunsch nach mehr Behaglichkeit im Lebensraum (Wohnkomfort verbessern)
- ▶ Energiesparen der Umwelt und dem Planeten zuliebe (Nachhaltigkeit)
- ▶ Ökologische Sensibilisierung (ökologischer Kreislauf – Zusammenhänge)
- ▶ Lebensdauer des Gebäudes und der Haustechnik verlängern (Werterhalt)
- ▶ und für Behaglichkeit sorgen, um gesundheitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden

### Monetär motiviert:

- ▶ Werterhaltung seines Eigenheims (bestenfalls auch Wertsteigerung)
- ▶ durch Sanierung kostbare Energie und dadurch bares Geld sparen
- ▶ Heizung und Lüftung energieeffizient und kostensparend betreiben
- ▶ Verringerung des Arbeitsaufwands beim Heizen
- ▶ Schäden am Gebäude vermeiden
- ▶ klimaschonende Energienutzung
- ▶ behaglichere Wärme im Winter, erhöhter Wohnkomfort im Sommer
- ▶ Vorbeugung von Schimmelbildung
- ▶ Förderungen jetzt so hoch wie noch nie

### Gründe für die Installation einer PV Anlage

- ▶ Nachhaltigkeit (erneuerbare Energie)
- ▶ Klimaschutz (Reduzierung CO<sub>2</sub> Ausstoß)
- ▶ Versorgungssicherheit (Photovoltaikanlage mit Speicher kann das Haus netzunabhängig mit Strom versorgen)

Der Umweltgedanke und der finanzielle Aspekt spielen dabei eine große Rolle. Umso wichtiger ist es, die geplanten Sanierungsmaßnahmen genau durchzurechnen, um zu ermitteln, ob sie sich finanziell lohnen.

Prinzipiell lässt sich hier kein pauschaler Rat erteilen. Es kommt immer darauf an, welche Instandhaltungsarbeiten generell nötig sind. Sinnvoll ist es auf jeden Fall, eine sowieso notwendige Renovierung mit der energetischen/thermischen Sanierung zu verbinden.

Tipps für die Überlegungen zur Sanierung:

- ▶ Zuerst die **Hülle** (Dämmung des Objektes), dann die **Technik** (Heizung) modernisieren. Ist das Gebäude erst einmal gedämmt, kann eine passende Heizung eingebaut werden.
- ▶ Je ganzheitlicher die Gebäudesanierung, desto besser.
- ▶ Als Faustregel kann gelten: Wenn das Gebäude in den **letzten 20 bis 25 Jahren** nicht saniert wurde, sollte man auf jeden Fall über das Thema „**energetische Sanierung**“ nachdenken.

### Wann ist der richtige Zeitpunkt, um eine Sanierung anzugehen?

Grundsätzlich lohnt sich die energetische Sanierung umso mehr, je schlechter der energetische Zustand des Hauses aktuell ist. Bei einem sehr alten Gebäude mit schlecht gedämmten Wänden, undichten Fenstern sowie ineffizienter Heizung ist die potenzielle Ersparnis durch Sanierung natürlich größer. Den Heizwärmebedarf und energetischen Zustand (Klassifizierung von A bis G) können Sie dem Energieausweis Ihres Hauses entnehmen.

Es stellt sich also weniger die Frage, ob eine energetische Sanierung sinnvoll ist, sondern wann der beste Zeitpunkt dafür ist. Nachhaltige, umweltfreundliche Heizungssysteme sowie gut gedämmte Wände und Fenster werden in Zukunft immer wichtiger werden. Auch um den Werterhalt Ihrer Immobilie sicherzustellen. Anhand der aktuellen Förderungen ist jetzt ein guter Zeitpunkt, sich über Investitionen in den Werterhalt Ihres Hauses Gedanken zu machen.

### Wann rechnet sich eine Sanierung?

Zur Entscheidungsfindung kann auch eine Kosten-Nutzen-Rechnung unterstützen, diese sollte genau aufgestellt werden und sämtliche Faktoren – von Anschaffungskosten, über den aktuellen Heizwärmebedarf bis hin zur prognostizierten Entwicklung der Energiekosten – miteinbeziehen. Wenden Sie sich dazu am besten an einen unserer Experten.

### Bundesförderung

Gefördert werden thermische Sanierungen im privaten Wohnbau für Gebäude, die älter als 15 Jahre sind. Förderungsfähig sind umfassende Sanierungen nach klimaaktiv Standard bzw. gutem Standard sowie Teilsanierungen, die zu einer Reduktion des Heizwärmebedarfs von mind. 40 % führen.

Außerdem werden auch Einzelbauteilsanierungen gefördert.

Die Förderung beträgt für Genehmigungen ab 01.01.2024 je nach Sanierungsart zwischen **9.000 € OHNE Energieausweis und 42.000 € MIT Energieausweis.**

Bei Verwendung von Dämmmaterial aus **nachwachsenden Rohstoffen** kann darüber hinaus ein Zuschlag gewährt werden. Es können **max. 50 % der gesamten förderungsfähigen Kosten gefördert werden** (Einmalauszahlung).

Einreichen können ausschließlich Privatpersonen.

### Landesförderung

Im Rahmen der NÖ Eigenheimsanierung wird ebenfalls zwischen zwei Sanierungsvarianten unterschieden: MIT und OHNE Energieausweis.

Beide Sanierungsvarianten werden mit 4 % Annuitätenzuschuss der förderbaren Sanierungskosten zur Unterstützung der Rückzahlung des Bankdarlehens über die Dauer von 10 Jahren gefördert  
> NUR MIT FINANZIERUNG MÖGLICH

**Kein Mindestalter** des Hauses notwendig - allerdings muss eine sinnvolle Sanierung erkennbar sein!

### Gemeinde

In manchen Gemeinden gibt es auch noch extra Zuschüsse für Sanierung/Verschönerung des Ortsbildes. Es zahlt sich aus, bei der Heimatgemeinde nachzufragen.

## Was ist der Unterschied zwischen Förderung mit Energieausweis & Förderung mit Energieberatung?

### Bundesförderung

Bei Einzelbauteilsanierung ohne Energieausweis werden pro Maßnahme max. 9.000 € gefördert (gefördert wird maximal 1 Maßnahme pro Kalenderjahr).

*Beispiel: Bei thermischer Sanierung, bei der eine mind. Verbesserung von 40% des Heizwärmebedarfes entsteht und ein Energieausweis vorhanden ist, werden bis zu 42.000 € gefördert.*

### Landesförderung

Bei Einzelmaßnahmen ohne Energieausweis vergibt das Land weniger Berechnungs-Grundpunkte, außerdem entfällt die Ankaufsförderung.

*Beispiel: Bei thermischer Sanierung, bei der eine mind. Verbesserung von 40% des Heizwärmebedarfes entsteht und ein Energieausweis vorhanden ist, vergibt das Land mehr Berechnungs-Grundpunkte, außerdem ist hier die Ankaufsförderung beantragbar.*

*20.000 € bei Kauf einer Immobilie – 3 Jahre rückwirkend*

*ACHTUNG nur Berechnungsgrundlage für Annuitätenzuschuss > keine einmalige Auszahlung*

## Was wird bei Selbermachern gefördert (also ohne Einsatz von Professionisten)?

### Bundförderung

Maßnahmen, für die keine Montagerechnung von einer befugten Fachfirma vorgelegt werden, können nicht gefördert werden. Sollten im Zuge von umfassenden Sanierungen oder der Teilsanierung 40% Dämmmaßnahmen oder der Einbau der Fenster/Außentüren in Eigenregie erfolgt sein, so ist die reine Materialrechnung als Nachweis über die Durchführung der Maßnahme trotzdem zu übermitteln.

### Landesförderung

Eigenleistung wird nicht gefördert > die Materialkosten werden aber gefördert

*Man sieht, dass mit Energieausweis auf jeden Fall mehr Möglichkeiten bestehen!*

## Was ist ein Energieausweis?

- ▶ Ein EAW muss lt. Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also bei Häusern, Wohnungen, Büros oder Geschäftsräumlichkeiten) vom Vermieter, Verpächter oder Verkäufer vorgelegt werden.
- ▶ Der EAW ist ein Berechnungsmodell, welcher den Energiebedarf von Gebäuden abbildet (ähnlich wie der Typenschein bei einem Auto).
- ▶ Beim EAW werden Kenndaten erhoben/ermittelt, die dazu dienen, Gebäude miteinander vergleichbar zu machen.
- ▶ Der EAW darf nicht älter als 10 Jahre sein.

### Ein Energieausweis besteht aus:

1. den Stammdaten des Gebäudes:  
Gebäudetyp, Gebäudeart, Standort, Heizwärmebedarf, Daten des Energieausweiserstellers und Gültigkeit des Energieausweises (maximal 10 Jahre)
2. detaillierten Ergebnisdaten:  
Gebäudedaten, Klimadaten, berechneter Endenergiebedarf aufgeschlüsselt in Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Warmwasserwärmebedarf, Heiztechnikenergiebedarf etc.

### Wie erhält man einen Energieausweis, wer stellt diesen aus?

Folgende Unternehmer sind zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt:

Gewerbetreibende (z.B.):

- ▶ Baumeister
- ▶ Kälte- und Klimatechnik
- ▶ Ingenieurbüros (mit Fachgebiet Bauphysik, Gebäudetechnik,...)
- ▶ Holzbaumeister
- ▶ Rauchfangkehrer
- ▶ Hafner etc.

Ziviltechniker:

- ▶ Architekten
- ▶ Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Verfahrenstechnik, Technische Physik,...



## Was sind die wichtigsten Hauptwerte im Energieausweis?

### HWB = Heizwärmebedarf

Dieser Wert gibt an, wie viel Energie im Laufe eines Jahres für die Beheizung des Gebäudes zugeführt werden muss, um die vorgegebene Solltemperatur von 22 Grad zu erreichen > **also je niedriger desto besser!**

Zu beachten: Damit ist nicht der Verbrauch gemeint.

### Folgenden Faktoren beeinflussen den HWB-Wert:

- ▶ Die Geometrie des Gebäudes: je kompakter ein Gebäude, desto günstiger die Auswirkung auf den HWB
- ▶ Der thermische Zustand der Gebäudehülle: Fassade, Fenster, Dachbodendämmung etc.
- ▶ Die Luftdichtheit des Gebäudes: je undichter das Gebäude, umso mehr Wärme geht über die undichten Stellen verloren
- ▶ Die Ausrichtung des Gebäudes
- ▶ Die Ausrichtung der Fenster: Fenster Richtung Süden wirken sich aufgrund der solaren Einstrahlung positiv auf den HWB aus

### A/V - Verhältnis

Dieser Wert gibt das Verhältnis zwischen der thermischen Gebäudehülle und dem beheizten Gebäudevolumen an und ist ein sehr wichtiger Richtwert im Energieausweis > **also je niedriger desto besser!**

### $f_{GEE}$ = Gesamtenergieeffizienz-Faktor

Dieser ist ein Vergleichswert für die Energieeffizienz des berechneten oder gemessenen Gebäudes zu einem Referenzgebäude. Ein Gebäude mit einem Wert  $f_{GEE} < 1$  ist also besser und ein  $f_{GEE} > 1$  ist schlechter als das Referenzgebäude > **also je niedriger desto besser!**

## Was ist der Unterschied Energieausweis / -beratung und wann „reicht“ Beratung aus?

### ENERGIEBERATUNG

Erfolgt keine gesamthafte thermische Sanierung mit einer mehr als 40% Verbesserung des HWB:

- ▶ Bei allgemeinen baulichen Maßnahmen
  - ▶ Dachsanierung
  - ▶ Passiver Sonnenschutz: automatisch gesteuerter Sonnenschutz (Rollo, Raff,..)
  - ▶ Trockenlegung/Feuchteschutz
  - ▶ Bei denkmalgeschützten Gebäuden: Fassaden-, Fenstersanierung
- ▶ Wärmedämmende bauliche Maßnahmen (bis zu 2 Maßnahmen förderbar)
  - ▶ Fassade/Außenwände
  - ▶ Oberste Geschoßdecke
  - ▶ Fenster- u. Außentürentausch mit oder ohne passiven Sonnenschutz
  - ▶ Dachschräge (bei bestehenden Dachgeschoß-Ausbauten)
  - ▶ Kellerdecke
  - ▶ Fußboden und Wände gegen Erdreich

Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle sind folgende „Mindest-U-Werte“ (Wärmedämmwert vom Bauteil) einzuhalten:



<b>TABELLE EINZELBAUTEILSANIERUNG</b>	
U-Wert Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster und Außentüren bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,10 W/(m <sup>2</sup> K)
Außenwand (gesamt)	0,21 W/(m <sup>2</sup> K)
Oberste Geschoßdecke, Dach (gesamt)	0,15 W/(m <sup>2</sup> K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich (gesamt)	0,30 W/(m <sup>2</sup> K)

- ▶ Haustechnik:
  - ▶ Hocheffiziente alternative Heizsysteme: Wärmepumpe, Fernwärme etc.
  - ▶ Solar- und Photovoltaikanlagen
  - ▶ Brauchwasserwärmepumpen
  - ▶ Wohnraumlüftung

### **ENERGIEAUSWEIS**

Bei einer Kombination von Wärmeschutzmaßnahmen kann eine deutlich höhere Förderung als bei Einzelmaßnahmen gewährt werden. Wichtig ist, dass die wärmedämmenden Maßnahmen an der Gebäudehülle mindestens zu einer 40%-igen Verbesserung des Heizwärmebedarfs führen. Weitere Optimierungen führen zu einer noch höheren Förderung.

- ▶ Wärmeschutz
  - ▶ Fassade/Außenwände
  - ▶ Oberste Geschoßdecke
  - ▶ Fenster- u. Außentürentausch mit oder ohne passiven Sonnenschutz
  - ▶ Dachschräge (bei bestehenden Dachgeschoß-Ausbauten)
  - ▶ Kellerdecke
  - ▶ Fußboden und Wände gegen Erdreich
- ▶ Heizungstausch: feste biogene Brennstoffe, Wärmepumpen, biogene Fernwärme
- ▶ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ▶ Thermische Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung/Zusatzheizung
- ▶ PV-Anlagen (netzgekoppelt)
- ▶ Brauchwasserwärmepumpen

### **Was kostet ein Energieausweis?**

Die Kosten für einen Energieausweis sind nicht per Gesetz definiert. Die Kosten schwanken, da sie abhängig sind von der Art, Lage und Größe der Immobilie. Generell kann man für ein Einfamilienhaus mit etwa 500 € rechnen, bei einem Mehrparteienhaus mit etwa 1.000 € - lassen Sie sich dies aber am besten vom Anbieter kalkulieren.

### Wie erreicht man die größtmögliche Einsparung?

Die Dämmung der obersten Geschoßdecke und der Außenwände können bis zu 60% Energieeinsparung bringen.

### Rechenbeispiel

Ein kürzlich erworbenes Wohnobjekt mit 120m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Geplante Sanierung Schätzkosten: 125.000 €

Details:

- ▶ Vollwärmeschutzfassade
- ▶ Pelletszentralheizung
- ▶ Fenstertausch mit automatischem Sonnenschutz
- ▶ Photovoltaikanlage 2kWp

**Bundesförderung: 42.000 €**

**Landesförderung: 3.104 € pro Jahr x 10 Jahre = 31.040 € (nur bei Finanzierung)**

**Ersparnis je nach Höhe der Finanzierung rund 70.000 €**

**Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (NAWAROS) erhöht sich die Förderung nochmals um 50% (Bund) + 10.000 € (Land).**

### Welche Maßnahmen sind bewilligungs- und anzeigepflichtig?

#### HÜLLE

##### WDVS FASSADE

- ▶ Grundsätzlich anzeigepflichtig §15 NÖ BO (wird normalerweise nicht gemeldet / Farben können nicht ins Ortsbild passen, dann kann die Behörde einschreiten, wenn nicht angezeigt)
- ▶ Nachträglich aufgebrachte Fassade bis 20 cm sind über die Bebauungsdichte hinaus möglich
- ▶ Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde, angebracht werden
- ▶ Fassade im Bereich von Straßenfluchtlinie ebenfalls bis zu 20 cm möglich – jedoch ist zu beachten, dass mindestens ein Gehsteig (Öffentliches Gut) von 120 cm bleiben muss
- ▶ WDVS an Grundgrenze bzw. über die Grundgrenze mit Zustimmung des Nachbarn möglich
- ▶ Brandschutz in Gebäudeklasse 1,2,3 (lt. OIB 2)
  - ▶ EPS Fassade ohne zusätzliche Maßnahmen möglich
  - ▶ Auch an Grundgrenze baurechtlich ohne Brandschutzanforderung möglich (aufgrund von Versicherungsklauseln unbedingt mit Versicherung und Nachbar abklären)

## **OBERSTE GESCHOSSDECKE**

Nicht meldepflichtig, Auflagen können vom Rauchfangkehrer kommen, wenn Kamin über Dachboden begehbar ist > begehbarer Weg, nichtbrennbare Verkleidung im Bereich des Kamins

## **FENSTERTAUSCH**

Bei Beibehaltung der Öffnungen nicht meldepflichtig > bei Änderung von Öffnungen (Tür statt Fenster, größere Öffnungen, Änderung der Nutzung) bewilligungspflichtig §14 NÖ BO

## **DACHGESCHOSS**

Zusätzlicher Wohnraum und Einbau von Dachflächenfenstern bzw. Gaupen sind bewilligungspflichtig

## **HAUSTECHNIK**

### **BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (§ 14) Auszug**

- ▶ Räumliche Änderungen die die Statik betreffen bzw. Änderung von Räumen
- ▶ Die Aufstellung von:
  - ▶ Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW
  - ▶ Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
  - ▶ die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen

### **ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN (§ 15) OHNE BAULICHE MASSNAHMEN**

- ▶ Beheizung von zuvor nicht beheizten Räumen
- ▶ Photovoltaik über 50kW
- ▶ Momentan können Photovoltaikanlagen überall aufgestellt werden unabhängig von Gebäudehöhen, Nebengebäuden, Zaun- und Balkonanlagen
- ▶ Ausnahme Schutzzonen oder Altortgebiet
- ▶ Anzeigepflicht von Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von PV-Anlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden

### **MELDEPFLICHTIGE VORHABEN (§ 16)**

- ▶ z.B. Klimaanlage mit nicht mehr als 12kW Leistung in oder in baulicher Verbindung mit dem Gebäude
- ▶ die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind

## BEWILLIGUNGS-, ANZEIGE- UND MELDEFREIE VORHABEN

- ▶ Gartenteich bis 200m<sup>2</sup>
- ▶ Pool bis 50m<sup>3</sup> / Poolabdeckungen bis 1,5 m Höhe
- ▶ die Aufstellung von Öfen <50kW (Auflagen des Rauchfangkehrers beachten)
- ▶ die Aufstellung Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW die nicht mit dem Gebäude in Verbindung stehen
- ▶ 3 m Abstand von Luftwärmepumpen zu Grundgrenzen kann notwendig sein (abhängig der Prüfung und Lautstärke der jeweiligen Wärmepumpe)
- ▶ Die Aufstellung von Wärmepumpen ist nach der Niederösterreichischen Bauordnung bewilligungs-, anzeige- und meldefrei, es gibt keine zentrale Vorgabe bezüglich der Lärmimmission. Jedoch ist zu beachten, dass das Zivilrecht ebenfalls Regelungen zu Lärmstörungen im Nachbarschaftsbereich beinhaltet (abhängig vom Hersteller, Umgebung, vorhandener Lärm,...)
- ▶ Holzlagerungen/Pellets sind grundsätzlich meldefrei (jedoch in der Menge und Ausführung mit dem Rauchfangkehrer abzuklären)
- ▶ Tiefenbohrungen für Wärmepumpen (wenn kein Wasserrecht beeinträchtigt wird – meldefrei, jedoch die Heizung selber ist gesondert zu betrachten)
- ▶ Brunnenbohrung / Wasser Wärmepumpe (normalerweise wasserrechtliche Bewilligung bzw. Vorbesprechung notwendig, da Wasser entnommen und wieder zugegeben wird)

### Was ist bei der Umsetzung zu beachten?

#### Welche Grundlagen sollten vor Sanierungsstart für die Umsetzung geprüft werden?

Nach Planung der thermischen Sanierung und Sanierung des Heizungssystems empfehlen wir nachstehende Punkte zu prüfen:

- ▶ In welchem baulichen Zustand befindet sich das Gebäude (Zustand und Bausubstanz)?
- ▶ Wie ist die Wohnbarkeit, Behaglichkeit im Haus (Nässe oder Feuchtigkeit, Schimmel...)?
- ▶ Welches Alter hat das Gebäude und welche Bauweise liegt vor (Ziegelmassivhaus, Fertigteilhaus, Holzbauweise, Stahlbeton, Steildach / Flachdach etc.)?

Zusammengefasst geht es hier um die Erhebung von Grundlagen und dadurch um die Feststellung von Schwachstellen am Haus. Schließlich soll bei der Sanierung Ihres Gebäudes alles bedacht werden, was die Immobilie zurück in den ursprünglich bewohnbaren Zustand bringt.

#### Welche Bereiche kann man an einem Haus sanieren?

##### Solarthermische Anlagen

Ein System zur solaren Warmwasserbereitung

##### PV Anlagen

Das System nutzt Solarstrahlung zur Stromerzeugung

##### Dämmung der Dachflächen

Im Satteldach wird die Dämmung (z. B. Mineralwolle) zwischen, auf oder unter die bestehende Tragkonstruktion (Sparren) montiert

**TIPP:** Wem die Dämmung des Daches zu aufwendig oder kostenintensiv ist, kann als Alternative auch die Dämmung der obersten Geschoßdecke in Betracht ziehen. Dies ist wesentlich günstiger, allerdings eignet sich diese Variante meist nur dann, wenn das Dachgeschoß nicht als Wohnraum genutzt wird.

Beim Flachdach wird die Dämmschicht auf die Deckenkonstruktion aufgebracht. Man unterscheidet bei Flachdächern:

- ▶ nicht belüftetes Dach (Warmdach)
- ▶ belüftetes Dach (Kaltdach)
- ▶ oder ein Dach mit außen liegender Dämmschicht (Umkehrdach)
- ▶ kombinierte Dachsysteme

### **Dämmung der Außenwände**

In der Regel wird die Dämmung an der Außenseite des Gebäudes aufgebracht.

Mit einem Wärmedämmverbundsystem werden Dämmstoffplatten an der Außenseite der Fassade befestigt. Bei hinterlüfteten vorgehängten Fassaden werden an der Wand Unterkonstruktionen montiert, welche dann die Fassadenplatten tragen. Im entstehenden Zwischenraum wird einerseits die Dämmung eingebracht und andererseits die Hinterlüftungsebene der Fassade sichergestellt.

Wände können auch an der Wandinnenseite gedämmt werden, falls eine Dämmung an der Außenseite (z. B. wegen Denkmalschutz) nicht möglich ist. Bei dieser Ausführungsvariante empfehlen wird jedenfalls das Beiziehen eines Bauphysikbüros.

**TIPP:** Beachten Sie bei Neuherstellung einer Dämmfassade die Möglichkeit des Einbaus von integrierten Sonnenschutzanlagen.

**TIPP:** Bei einer Dämmung der Außenwände oder Fenstertausch sollte außerdem die Belüftung angepasst werden, denn die dichte Gebäudehülle lässt dann kaum mehr Luftaustausch über Wände bzw. Fenster zu. Eine automatische Wohnraumlüftung (ggf. mit Wärmerückgewinnung) ist oft eine sinnvolle Ergänzung. Speziell im Badezimmer empfiehlt sich auch an das gezielte Abführen von überschüssiger Feuchtigkeit zu denken.

### **Dämmung der Kellerdecke**

Eine Kellerdecke kann auf zwei unterschiedliche Arten gedämmt werden: Entweder von oben, zum Beispiel durch Einbringen einer Dämmschicht unter dem Bodenbelag des darüber liegenden Wohnraums oder von unten, etwa durch Befestigen von Dämmplatten an der Kellerdecke.

Wird der Keller beheizt und als Wohnraum genutzt, dann sollten statt der Kellerdecke die Außenwände und der Fußboden des Kellers gedämmt werden.

### **Fenster und Türen**

Ein Austausch von Fenstern oder Türen ist entscheidend für die Energieeffizienz, da alte oder undichte Modelle erhebliche Wärmeverluste verursachen können.

Moderne Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung dämmen um ein Vielfaches besser und können einen guten Schallschutz bieten. Als Faustregel gilt: Wurden die Fenster vor 1995 eingebaut, dann ist ein Fenstertausch ratsam, da bis zu dieser Zeit in der Regel noch die wesentlich schlechteren, unbeschichteten Isolierverglasungen eingesetzt wurden.

Bei neueren Fenstern, die lediglich kleine Mängel aufweisen, ist unter Umständen auch eine Reparatur ausreichend: z. B. ein Austausch von defekten Dichtungen oder Beschlägen. Abhängig von Zustand und Isolierungsgrad der Außentüren könnte auch ein Austausch dieser sinnvoll sein, um dadurch eine weitere Energieeinsparung zu erzielen.

**TIPP:** der Einbau von Spaltlüftungsbeschlägen kann den hygienischen Luftaustausch im Wohnraum sinnvoll unterstützen.

Anlagen zur kontrollierten Entlüftung des Gebäudes verringern Feuchtigkeit und Geruchsbildung, beugen der Entstehung von Schimmelpilzen vor und verbessern das Raumklima entscheidend. Besonders energieeffizient sind Anlagen mit Wärmerückgewinnung.

### **Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektrik**

Komplett neues Heizungssystem: z. B. Tausch einer altern Öl-, Gas- oder Kohleheizung durch nachhaltigere Heizungssysteme wie Wärmepumpe, Fernwärme, Solaranlage oder Pellets.

Bei der Erneuerung der Heizungsanlagen können Kombinationen mit einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung mitüberlegt werden.

Wärmepumpen nutzen die im Erdreich oder in der Außenluft vorhandene Wärme. Sie werden üblicherweise mit Strom betrieben und sind mit einer PV Anlage klug kombinierbar.

Nachwachsende Rohstoffe lassen sich in Biomassekesseln für Holzpellets, Hackschnitzel oder Scheitholz nutzen.

Im Zuge einer Sanierung / Verbesserung einzelner Teile können z.B. der Austausch alter Heizkessel und Heizungspumpen, Dämmung von Heizungsrohren, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage angedacht werden.

Die Haustechnikinstallation im Haus umfasst alle Leitungen mit den dazugehörigen Ein- und Ausgängen. Hier empfehlen wir die Prüfung durch eine Fachfirma. Sind alle Sicherheitsstandards eingehalten, funktionieren die Einrichtungen ordnungsgemäß, sind die Sicherungen intakt, sind die bestehenden Materialien weiter verwendbar/unbedenklich?

## **Der richtige Partner für Ihr Projekt**

Schilowsky steht als zentraler Ansprechpartner und Händler von Lösungen seit fast 100 Jahren in der Region bei allen Bauvorhaben zur Verfügung. Wir bieten Ihnen unser Netzwerk an kompetenten Mitarbeitern, Fachleuten aus den Bereichen Energieberatung, Planung, Finanzierung und Umsetzung an - bis hin zur Vermittlung von Fachbetrieben zur Umsetzung Ihres Sanierungsvorhabens.

In Eigenregie oder Nachbarschaftshilfe sind solche Projekte oft nicht umsetzbar. Wir schaffen hier einen Zugang, um die erste Hürde „Wo fang ich nur an“ zu nehmen. Von Beratung, Planung, Finanzierung bis Ausführung mit Baubegleitung bzw. Koordination ist alles denkbar.

## Nachhaltiges Bauen und nachwachsende Rohstoffe für Baumaterial

NAWAROS – also Dämm- und Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen sind ein interessantes Thema, es gibt eine Vielzahl an verschiedenen Materialien, die in diese Kategorie fallen. Natürlich können wir Kunden, die umweltbewusst an ihre Sanierung herangehen wollen, Empfehlungen aussprechen und gemeinsam das perfekte Material auswählen.

Drei gängige natürliche Dämmstoffe, die es am Markt gibt und im Hausbau immer mehr Verwendung finden sind Kork, Flach und Holzweichfaser. Kurz erklärt:

### KORK

Diese Naturdämmung wird aus der geschroteten Rinde der Korkeiche gewonnen und in Form von Platten und Granulat angeboten. Der Stoff ist natürlich und nachwachsend. Außerdem sehr atmungsaktiv, druckbelastbar, schwer entflammbar und resistent gegenüber Verrottung und Schädlingen. Leider hat er aber auch lange Transportwege und die Ökobilanz fällt dadurch schlechter aus.

### FLACHS

Flachs ist eine umweltfreundliche Dämmung, die in der Region nachwächst. Sie wird aus den Fasern der Flachspflanze hergestellt, genauer gesagt aus einem Abfallprodukt bei der Herstellung von Leinen. Diese Platten bzw. Matten sind hoch diffusionsoffen, alterungsbeständig und haben bessere schalltechnische Eigenschaften als EPS. Allerdings haben sie auch einen höheren Bindemittelanteil.

### HOLZWEICHFASER

Das ist üblicherweise Altholz, das zerfasert und zu einem Brei vermengt wird. Dann wird die Faser getrocknet und zu Holz-Dämmplatten gepresst. Nachhaltig ist dieser Dämmstoff, weil Holz in der Region nachwächst und in der Regel Rest- oder Althölzer verwendet werden. Er hat bessere schalltechnische Eigenschaften als EPS und einen besseren Dämmwert. Sie werden außerdem energiearm produziert und können einfach entsorgt werden.

Generell muss man bei diesen Produkten von höheren Kosten ausgehen – bedingt durch die aufwendigere Herstellung und schwierigere Verarbeitung. Aber die Möglichkeit, NAWAROS zu verwenden, war noch nie günstiger als jetzt durch die Förderungen.

## Finanzierung

Man hört ja viel, dass Finanzieren aktuell quasi unmöglich ist. Grund dafür ist die KIM-VO (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung). Zum Glück ist das nicht ganz so. Es ist schwieriger geworden als vielleicht vor 20 Jahren, allerdings kann man mit einem Profi als Unterstützung durchaus aktuell vernünftige Finanzierungskonzepte auf die Beine stellen.

### Was besagt die KIM-V?

Laut KIM-VO muss der Eigenmittelanteil bei der Aufnahme von Krediten mindestens 20% betragen. Außerdem dürfen Wohnbaukredite nicht länger als 35 Jahre laufen und die Rückzahlungsrate darf maximal 40% des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen. Diese in Österreich sehr strenge Umsetzung der EU-Richtlinie zum Verbraucherschutz hat hierzulande zu Verunsicherung und starken Einbrüchen bei der Anzahl der genehmigten Finanzierungen geführt.



### **Was sind die wichtigsten Faktoren für eine positive Finanzierungszusage?**

- ▶ Eigenkapital mind. 20%
- ▶ DSTI max. 40% inkl. Leasing Privatkredit etc.
- ▶ Ausreichende Bewertung der Liegenschaft
- ▶ Leistbare Kreditrate in der darstellbaren Haushaltsrechnung

### **Sind das nicht alles recht große Herausforderungen?**

- ▶ Eigenkapital ist meistens bei Sanierung vorhanden > aufgrund der weit abbezahlten Immobilie
- ▶ Wenn sich die Verschuldungsquote nicht ausgeht, kann man sich mit weiteren Kreditnehmern helfen
- ▶ Wie viel ist meine Immobilie wirklich wert? Jede Bank schätzt die Immobilie anders > da zahlt sich ein Bankenvergleich aus
- ▶ Die Haushaltsrechnung stellt ebenso jede Bank anders dar (Zulagen, Überstunden, Kindergeld etc.). Auch hier zahlt sich ein Bankenvergleich aus.

Am besten man hat einen unabhängigen Finanzierungsprofi an der Seite, der den Markt kennt.

### **Welche weiteren Möglichkeiten und Ideen für Finanzierungen gibt es?**

- ▶ Bankdarlehen ohne Besicherung des Hauses > deutlich schlechterer Zinssatz
- ▶ Finanzierung gemeinsam mit Bürgen (Familie etc.)
- ▶ Zusätzliche Sicherheiten für die Bank, wie z.B. eine weitere Liegenschaft im eigenen oder Familienbesitz
- ▶ Geld innerhalb der Familie besorgen, wenn es um nicht allzu große Summen geht

### **Was ist zu tun, wenn bereits ein Kredit besteht?**

Auch wenn bereits eine Finanzierung auf der Liegenschaft besteht, ist das in der Regel kein Problem. Warum? Meist ist das Haus mehr wert als der offene Kredit.

### **Welche Bank ist die richtige für mich?**

Manchmal die Hausbank, manchmal auch eine ganz andere. In Österreich kann man bei 120 Banken um einen Kredit anfragen. Außerdem ist nicht weitgehend bekannt, dass man sich von Banken aus Deutschland finanzieren lassen kann.

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Finanzierungen nicht nur auf die Kondition ankommt, sondern auf viele Faktoren darüber hinaus:

- ▶ Vertrags-Gestaltung
- ▶ Vorzeitige Rückzahlung
- ▶ Laufzeitmöglichkeiten
- ▶ Strafpönalen
- ▶ Eintragung ins Deckungsregister JA oder NEIN

Jede Bank hat ihre eigene Strategie, Vertragsdetails und Bedingungen. Da ist ein externer Finanzierungsprofi meistens sehr hilfreich.



# BERATUNGS- GUTSCHEIN



## SO FUNKTIONIERT'S:

- 1** Wählen Sie nach Wunsch aus:
  - ▶ Praxisbezogene, persönliche Energieberatung
  - ▶ oder Energieausweis
  - ▶ oder Förderungsbegleitung
- 2** Vereinbaren Sie die Beratung bei einem unserer Experten. Bringen Sie die bezahlte Rechnung zu Ihrem Einkauf bei Schilowsky mit.
- 3** Zeigen Sie die Rechnung beim Materialeinkauf vor und Sie erhalten die Beratung gutgeschrieben: **10% des Materialwerts > max. € 1.000**

Voraussetzung dafür ist die Inanspruchnahme und Bezahlung der Beratungsleistung bei einem der angeführten Expertenpartnern. Bitte weisen Sie die Rechnung bei Ihrem Einkauf unbedingt vor, um die Gutschrift zu erhalten.