

ÖSTERREICHISCHER FERTIGHAUSVERBAND

Sanierung als Chance

Gebäude nur mehr mit Zertifikat?

Trotz steigenden Marktanteils sehen die heimischen Fertighausbetriebe mit stärkerer Ausrichtung auf Nachhaltigkeit am Bau und mehr Sanierung positiv in die Zukunft. Zunehmend wichtig wird die freiwillige Gebäudezertifizierung.

2011 war ein gutes Wirtschaftsjahr für die Fertighausbetriebe in Österreich“, berichtete Komm.-Rat Otto Ordelt, Geschäftsführer von Knauf, am 10. Mai bei der Eröffnung des 32. Fertighaus-Symposiums in Krems. Verglichen mit dem Wachstum des Hochbaus von 2% und des Wohnbaus von 0,8% konnte die Fertighausbranche ihren Umsatz um 6,3% und die Stückzahl um 3,9% gegenüber 2010 steigern. „Bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat das Fertighaus 31% Marktanteil. In Deutschland sind es dagegen nur etwa 17% und in der Schweiz 11% beim Elementbau“, informierte Ordelt (s. Holzkurier Heft 19, S. 32). Wenn es gelingt, bei der Sanierung zu punkten und die Aufträge bei großvolumigen Bauvorhaben zu steigern, dann sind die Zukunftsaussichten weiter positiv.

„Aktuell ist die Steigerung der thermisch-energetischen Sanierung als zentrale Maßnahme zur Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele eine politische Forderung. Während bei der Sanierungsqualität in der Vergangenheit gute Fortschritte erzielt wurden, stagniert die Sanierungsrate in wesentlichen Segmenten. Deshalb wird über eine Sanierungsverpflichtung diskutiert. Bis zu 1,5 €/m² Wohnraum an Rücklagen könnten dafür gebildet werden müssen“, sagte Ordelt.

Tuning statt Sanierung

„Die Sanierung ist für die Fertighausbranche eine Chance“, ist Dr. Martin Teibinger, Holzforschung Austria, überzeugt. Im Projekt „Serielle Sanierungskonzepte für Häuser in Leichtbauweise“

wurden konstruktive Lösungen durch vorgefertigte Elemente für den Niedrigst- oder Plusenergiehausstandard entwickelt. Um an der Fassade die vorgehängten Elemente einsetzen zu können, sei eine Gebäudevermessung nötig. „An untersuchten Objekten wurden Fassadenunebenheiten bis zu 7 cm gemessen“, berichtete Teibinger.

Im Projekt wurden Detaillösungen, etwa für den Sockel- und Dachanschluss sowie die Integration der Lüftungstechnik, entwickelt. Die Elemente sind auch bei mineralischer Bauweise einsetzbar. „Die Wirtschaftlichkeitsanalyse zeigte, dass sich die gesamtheitliche Sanierung rechnet. Natürlich ist der reine Vollwärmeschutz günstiger. Daher muss man den Zusatznutzen durch Aufwertung der Immobilie mitverkaufen. Wir tunen Häuser und sanieren sie nicht nur“, sagte Teibinger.

Häuser wieder für 100 Jahre bauen

Nur durch Einbeziehung der Lebenszykluskosten kann der Bau nachhaltig wirtschaften“, erläuterte FH-Prof. DI Dr. Rainer Stempkowski, Baumanagement & Bauconsulting, Graz. Dabei müssen auch die Nachnutzungskosten durch Recycling und Entsorgung einbezogen werden. Ziele seien vor allem die Betriebszeitenverlängerung und damit die Minimierung der Betriebskosten. Instandsetzungen und Umbauten sollten bereits bei der ersten Bauplanung mitberücksichtigt werden.

Die Lebenszykluskosten und explizit das Thema Umbau sind in der neuen Önorm 1801-2:2011 für das Bauprojekt- und Objektmanagement erstmals berücksichtigt. Rechtzeitige Erhaltungsmaß-

nahmen steigern die Wertentwicklung der Immobilie. „Heute sind etwa die Unterkonstruktionen der Fertigteilhäuser schon sehr ausgereizt“, erläuterte Stempkowski eine der Herausforderung an die Branche. Das mindere die Flexibilität der Gebäude bei späteren Umbauten.

Fertighaus am Dach

Generalsanierungen von Wiener Gründerbauten mit Dachgeschossausbauten präsentierte Robert Gassner, Gassner & Partner Baumanagement, Wien. Aufgrund der Erdbebennorm (Eurocode 8) seien derzeit Aufstockungen nur in Leichtbau möglich. Durch das Nachverdichten konnten trotz Nutzflächenverdopplung Einsparungen beim Raumwärmebedarf bis zu 90% erreicht werden. „Das kann durch Monitoringsysteme nachgewiesen werden“, sagte Gassner.

Welches Gebäudezertifikat?

„Umweltbelastungen werden zukünftig vermehrt vom Verursacher zu bezahlen sein. Deshalb ist es besser, diese bereits bei der Planung stärker zu berücksichtigen“, war DI Reinhard Labugger, RM-Engineering, Graz, überzeugt. Mittels freiwilliger Gebäudezertifizierung wird bereits am besten in der Projektentwicklungsphase Fokus auf die Lebenszykluskosten gesetzt und so werden die Werthaltung und der Wiederverkaufswert von Gebäuden verbessert. Ein Vergleich der drei international wichtigsten Labels, LEED (USA), BEEAM (UK) und DGNB (DE), ist laut Labugger aufgrund verschiedener Inhalte nicht so einfach möglich. Das deutsche Zertifikat birgt aber die größten Hürden.

Nationale Zertifikate, wie das ÖGNI und ÖGNB, sind wesentlich umfassender als das klima:aktiv-Label, nach dem die Fertighaushersteller zertifiziert sind. „Am Markt sind die Gebäudezertifikate bereits geschäftsrelevant“, erklärte Labugger. Davon war auch Philipp Kaufmann, Gründungspräsident der ÖGNI sowie K Beratungs- und Beteiligung, Wien, überzeugt. Er schätzte, dass zertifizierte Gebäude bis zu 15% an Mehrerlösen lukrieren. Das sei am Markt umsetzbar, da laut einer Studie des Motivforschungsinstituts Karmasin, Wien, 15% der heimischen Mieter bis zu 30% für einen gesünderen Wohnraum auszugeben bereit sind. **AS**



Neue Marktchancen für Fertighausbetriebe – Nachhaltigkeit und Sanierung: Teilnehmer des 32. Fertighaus-Symposiums in Krems