

Vortrag vom 09.01.2008

## **„Energie-Effizienz aus Sicht der Sanierung und Verwaltung“**

Ing. Peter Wiesauer, Amt für Wohnungsangelegenheiten

### Wer profitiert von der thermischen Sanierung?

- 1.) Die Umwelt (Kyoto-Ziele)
- 2.) Die österreichische Volkswirtschaft (einerseits verursachen Umweltschäden Kosten, andererseits beeinflussen die Energieimporte die Leistungsbilanz)
- 3.) Die Hauseigentümerin durch die Wertsteigerung sanierter Objekte
- 4.) Die Mieter insofern, als dass die Wohnqualität erheblich verbessert wird.  
Da die Kosten der Sanierung zur Gänze von den Mietern refundiert werden, wird die Einsparung an Heizkosten wieder aufgehoben. Erst nach vollständiger Tilgung der Darlehen machen sich für die Mieter die Einsparungen bemerkbar.
- 5.) Die Bauwirtschaft

Das Amt für Wohnungsangelegenheiten verwaltet rund 4.300 Wohnungen in 502 Häusern, welche noch Mitte der 1990-er Jahre teilweise einen erheblichen Sanierungsrückstand aufwiesen.

### Was tut das Wohnungsamt zur Steigerung der Energie-Effizienz?

Seit 1998 wurden 61 Häuser umfassend saniert, das heißt neben Einbau von zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen auch Einbau von Zentralheizungsanlagen, vorzugsweise mit Fernwärme betrieben, und die thermische Sanierung, soweit dies mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen ist.

Weitere 40 von insgesamt 122 in diesem Zeitraum sanierten Häusern wurden im Zuge von §-18-Verfahren thermisch saniert und bei weiteren 23 wurde eine Fenstererneuerung durchgeführt.

Jeder Sanierung gehen meist mehrere Hausversammlungen und unzählige Einzelgespräche voraus, in denen den Mietern die Vorteile und die finanziellen Auswirkungen auseinander gesetzt werden müssen.

Seit dem Jahr 2003 wurden darüber hinaus in 138 Wohnungen im Zuge von Neuvermietungen Zentralheizungen eingebaut. Zusammen mit den Wohnungen in umfassend sanierten Häusern ergibt dies eine Anzahl von 519 Wohnungen, was immerhin ungefähr 1/8 des gesamten Wohnungsbestandes bedeutet.

Grundlegende Standards sind das Steiermärkische Baugesetz 1995 sowie die Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 02.12.1996, mit der wärmeschutztechnische Mindestanforderungen an bestimmte Bauwerke und Bauteile festgesetzt werden (Wärmedämmverordnung 1996).

Darüber hinaus werden – da bei sämtlichen Sanierungen der städtischen Wohnhausanlagen Fördermittel des Landes Steiermark in Anspruch genommen werden, und zwar entweder die Mittel für die „umfassende Sanierung“ oder die „kleine Wohnhaussanierung“ – das Steiermärkischen Wohnbauforderungsgesetz 1993 i.d.g.F. und die darin enthaltenen ökologischen Standards stets eingehalten.

Außerdem wurden seit Inkrafttreten der Wohnbauförderung neu per 22.01.2006 aufgrund einer Vereinbarung gemäß Art. 15 a Bundesverfassungsgesetz, herausgegeben im Bundesgesetzblatt Nr. 19/2006, bei sämtlichen Sanierungen auch die Zuschläge des ökologischen Anreizsystems mit zumindest einem Öko-Punkt erreicht. Dies vor allem für Maßnahmen wie Anbringen eines Thermoputzes bzw. Wärmedämmverbundsystems, Austausch der Fenster durch solche mit einem niedrigerem k-Wert und erhöhter Dichtheit, Anschluss ganzer Häuser an die Fernwärme etc. Als herausragendes Beispiel wird die Sanierung der Häuser Vinzenz-Muchitsch-Straße 29 und 31 genannt, bei der mit Zustimmung der Mieter wärmedämmende Maßnahmen gesetzt wurden, welche über die Mindestanforderungen der Wohnbauförderung weit hinaus gehen.

Die vorgenannte Vereinbarung zwischen Bund und Ländern stellt einen wesentlichen Schritt Österreichs zur Erreichung des Kyotozieles dar. Sie ist daher eine ganz wichtige Grundlage für die Wohnbauförderung der Länder und damit verbunden für das ökologische Bauen. Diese ökologischen Zielsetzungen liegen nunmehr nicht nur primär im Bereich Einsparung der Heizenergie, sondern umfassen den Einsatz ökologisch verträglicher Baumaterialien, sowie FCKW-freie Dämmstoffe und Montageschäume und Kohlendioxid-emissionsarme und –freie Haustechnikanlagen.

#### Heizungsanlagen:

Im Zuge von umfassenden Sanierungen sowie im Neubau werden die Wohnhausobjekte ausschließlich mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage versehen, welche an die Fernwärme angeschlossen werden. Nur in Ausnahmefällen – sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist – wird diese zentrale Anlage durch Ferngas versorgt, sodass möglichst niedrige CO<sup>2</sup>-Emissionen entstehen und im Gegensatz zu der Einzelfeuerung eine massive Reduzierung der CO<sup>2</sup>- und Feinstaubemissionen erfolgt. Es werden nur Gasthermen der neuesten

Technologie („Brennwerttechnik“) eingesetzt, sodass auch hierbei gegenüber herkömmlichen Anlagen Energie und CO<sup>2</sup>-Emissionen eingespart werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Heizungsanlagenoptimierung, darunter versteht man die genaue Anpassung, Regelung und Leitungsführung und –dämmung einer Anlage an den Bedarf der Bewohner des Hauses. Zahlreiche Projektarbeiten und messtechnische Untersuchungen haben nämlich gezeigt, dass die Systeme zur Wärmeversorgung von Geschossbauten in der Regel erhebliches Optimierungspotential besitzen, dies reicht von überhöhtem Temperaturniveau, Nichterreichen von Brennwerteffekten, enormen Speicher- und Rohrleitungsverlusten, nicht optimaler Ausnutzung von erneuerbarer Energieformen bis hin zum erhöhten Stromverbrauch von Pumpen und Antrieben. (Beispiele für ausgeführte Bauvorhaben: Triestersiedlung Block I, Radegunderstraße 32, Wienerstraße 255)

### Was benötigt das Wohnungsamt, um weiterhin thermische Sanierungen durchzuführen?

Die finanziellen Mittel: Im Jahr 2007 hat das Wohnungsamt mehr als 7 Mio. Euro umgesetzt. Die Kosten der Sanierungen werden von den Mietern zu 100 % refundiert. Diese Belastung ist den Mietern nur durch entsprechende Förderungen zumutbar, umso mehr, als dass es sich bei den Mietern städtischer Wohnungen durchwegs um einkommensschwache Personen handelt. Insbesondere im Bereich der umfassenden Sanierung wäre eine Erhöhung des Förderungssatzes dringend erforderlich – er ist seit mehr als 10 Jahren unverändert, bei ständig steigenden Baukosten.