

Keine reine Formsache

Serie Hausbau Teil IV. Klassisches Architektenhaus, innovativer Passivbau, schnelles Fertigheim: Bei der Entscheidung für einen bestimmten Typus Haus spielt der Energieverbrauch eine immer größere Rolle.

VON STEPHANIE DIRNBACHER

Passiv- oder Plusenergiehaus? Architekturvilla oder Fertigbau? Geht's an die Planung, haben Bauherrn die Wahl zwischen unterschiedlichsten Haustypen. Eine grundlegende Regel gibt ihnen Baumeister und Planer Julian Schmid als Entscheidungshilfe mit: „Nicht zu groß bauen.“ Denn jeder gebaute Quadratmeter würde zwischen 1600 und 2000 Euro kosten. Wichtig sei auch, flexibel zu planen, sodass Räume später einmal ohne große Kosten umgebaut werden können. „Man sollte Wasser- und Stromleitungen so legen, dass sie auch in Zukunft nützlich sind, zum Beispiel, wenn aus dem oberen Stock, nachdem die Kinder ausgezogen sind, eine abtrennbare Wohnung werden soll“, führt Schmid aus.

Besonders im Hinblick auf das Alter haben Bungalows wegen der Barrierefreiheit einen gewissen Reiz. Der Nachteil: „In Bungalows entstehen zur Raumtrennung oft Gänge, die eigentlich nutzlos sind“, sagt Schmid. Auch bei der Umweltbelastung ist es um die ebenerdigen Gebäude nicht gut bestellt. „Wegen der Geometrie haben sie schlechte Energiekennzahlen, man hat einen höheren Energieverbrauch und bekommt weniger Förderungen.“

Der Energieverbrauch spielt bei den Gebäudetypen eine immer größere Rolle. Neubauten, die die Standards von Niedrigenergiehäusern nicht erfüllen, sind laut Architekt Georg W. Reinberg zunehmend verboten. Gute Dämmung, richtige Verglasung und optimale Ausrichtung sind heute ein Muss. „Passivhäuser sind Standard, Niedrigenergiehäuser schon unter dem Standard“, versichert Herwig Holler, Sachverständiger für Im-



Auch Energiefragen entscheiden bei der Wahl der Bauart: Passivhaus nach einem Entwurf von Hermann Proyer. [Harald Eisenberger]

mobilen und Bauwesen. Im Gegensatz zum Niedrigenergiehaus verfügt ein Passivhaus neben einer luftdichten Konstruktion und einer optimalen Wärmedämmung auch über eine spezielle Wohnraumlüftungsanlage. Eine aktive konventionelle Heizung wird obsolet. „Die Wärme kommt zu einem Drittel vom Inneren des Hauses, also den Menschen und den elektrischen Geräten wie etwa Computer, ein weiteres Drittel wird durch die Sonne gedeckt“, erläutert Reinberg. Der restliche Heizbedarf wird über die Lüftungsanlage reguliert. Diese saugt die verbrauchte Luft heraus und verwendet sie, um die Zuluft zu erwärmen.

Dass im Passivhaus die Fenster zu bleiben müssen, bezeichnet der Architekt als „falsches Gerücht“. Sehr wohl könne man wegen der

kontrollierten Lüftungsanlage „beliebig oft die Fenster aufmachen, ohne dass man viel Energie verliert“, behauptet er.

Unsummen und Haustechnik

Wer das Passivhaus mit Fotovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpen zum Aktiv- oder Plusenergiehaus umrüstet, kann sogar mehr Energie produzieren als gebraucht wird. Holler warnt jedoch vor übertriebener Ausstattung. Aus Angst, dass das Haus kalt bleibt, würden sich Hauseigentümer alles Mögliche andrehen lassen, meint der Sachverständige über schwarze Schafe in der Haustechnik-Lobby. „Wo man nur 5000 bis 7000 Euro in eine Heizung investieren müsste, werden einem 30.000 Euro aufgeschwätzt“, kritisiert er manche Vertreter der Branche. Die Fol-

ge: Statt Energie zu sparen, verbrauchen die Bewohner mehr. Die Situation würde dadurch verschlimmert, „dass man fast keinen Berater hat, der objektiv ist“. Hollers Tipp: „Besser weniger einbauen lassen als zu viel.“

Viel getan hat sich bei der Optik von Passivhäusern und ihren

Bau-Schau

Ein **Niedrigenergiehaus** hat einen Heizwärmebedarf (Energiekennzahl) zwischen 20 und 50 kWh/m². Ein **Passivhaus** hat einen Heizwärmebedarf von maximal 15 kWh/m². Ein **Aktivhaus** produziert auch Energie. Ein **Plusenergiehaus** gewinnt mehr Energie, als es bezieht.

Verwandten: Die Schuhschachtel hat ausgedient. „Man kann all diese Energiestrategien auch bei einem traditionellen Haus verwirklichen“, sagt Reinberg. Allerdings sei zu bedenken, dass die architektonische Gestaltung der „Schlüssel für die Kosten“ ist. „Das Motto lautet ‚Form follows Energy‘. Wenn man das Haus gut ausrichtet und die thermischen Kollektoren in die Gebäude integriert, ist man viel effektiver und kostengünstiger“, erklärt der Architekt. „Die Planung ist teurer, dafür gibt es aber auch weniger Baumängel“, meint Reinberg. Andererseits winken hohe Förderungen.

Ebenfalls im Trend liegen Fertighäuser, die ab Bestellung in nur wenigen Monaten bezugsfertig sind. Laut dem Österreichischen Fertighausverband ist jedes dritte neu gebaute Eigenheim mittlerweile ein Fertighaus, was Franz Stadlhofer von Haas Fertigbau als Zeichen dafür deutet, „dass die Qualität passt“. Abgesehen von der kurzen Bauzeit sieht er den fixen Preis als Vorteil. Wer ein Fertighaus bestellt, erspart sich nicht nur Architekt und Baumeister, sondern auch lästige Behördenwege. „Wir kümmern uns um die Einreichung und begleiten das Projekt, bis das Haus bezugsfertig ist. Das ist alles im Preis inkludiert“, sagt Andreas Toifl, Marketingleiter der Elk Fertighaus AG. Dabei muss es nicht unbedingt das Haus aus dem Katalog sein. „Man kann auch mit einem individuellen Plan zu uns kommen“, betont Toifl. Schmid rät hier aber zur Vorsicht: „Wenn man ein individuelles Haus möchte, sind regionale Baumeister meist billiger als Fertighäuser.“ Von allzu günstige Anbietern rät er ab. „Billige Fertighäuser haben oft zu wenig Speichermasse. Das führt im Sommer zu Überhitzung.“

Balkongemüse, Extrawürste

FORTSETZUNG VON SEITE 11

Eine gute Wärmedämmung, Fenster mit hohem U-Wert, Wärmepumpen oder Fotovoltaik sind starke Argumente für die Kunden. Die Lebenszykluskosten (die Betrachtung der Immobilie von der Planung bis zum Abriss) scheinen im Bewusstsein allerdings noch nicht verankert. Wesentlich sind die monatlichen geringeren Energie- und Betriebskosten.

Wiederverwertbare Werkstoffe

Robert Lechner, Geschäftsführer des Österreichischen Ökologie-Instituts ist überzeugt: „In zehn Jahren werden wir nicht mehr über Energie sprechen, das ist dann gegeben. Das Thema werden langlebige Produkte sein.“ Einfach in der Handhabung, problemlos in der Wartung, wenig anfällig gegen Abnutzung und pflegeleicht. Am besten sollten es Werkstoffe oder Materialien sein, „die eine hohe Chance auf Wiederverwertung haben: zum Beispiel Aluminium“.

Wohnen im Alter, Hilfe im Alltag

Markt. Wohnangebote für Senioren gibt es zahlreiche, doch nicht alle entsprechen dem höchsten Standard. Die Kriterien sollen strenger werden.

VON BEATE LAMMER

Die Zielgruppe wächst stark: Betreutes Wohnen richtet sich an (meist ältere) Menschen, die eine Hilfestellung im Alltag brauchen, aber keine Rund-um-die-Uhr-Pflege. In betreuten Wohnanlagen können sie zur Gänze in den eigenen vier Wänden leben, teilen also nicht wie im Pflegeheim die Gemeinschaftsräume mit anderen Bewohnern. Es gibt jedoch Dienstleistungen, die sie in Anspruch nehmen können und die teilweise im Preis inkludiert sind.

Die Wohnform ist zudem deutlich günstiger als jene im Pflegeheim: Während ein Heimplatz 3000 Euro pro Monat aufwärts kostet, finde man beim betreuten Wohnen je nach Wohnungsgröße mit 1000 Euro für Wohnung und Dienstleistungen das Auslangen, stellt Walter Eichinger, Geschäftsführer des Unternehmens „Silver

Living“, fest, das betreute Wohnanlagen entwickelt. Je nach Bundesland werden die Wohnungen gefördert und seien dann noch günstiger.

Hürden durch Schwellen

Es gibt allerdings auch ein Problem mit dem betreuten Wohnen: Der Großteil der österreichweit etwa 600 Anlagen entspricht nicht der neuen ÖNORM. Diese gibt es nämlich erst seit Mai. „Wo betreutes Wohnen drauf ist, muss künftig auch betreutes Wohnen drin sein“, sagt Eichinger. Er war als einziger Österreicher beim EU-Normungsprozess dabei. „Die ÖNORM ist freiwillig. Wer die Kriterien nicht erfüllt, darf sein Angebot nicht mehr betreutes Wohnen nennen. Ein Mitbewerber könnte ihn sonst wegen Wettbewerbsverzerrung klagen. „Aber man kann sich so ähnlich nennen“, sagt Eichinger. Bei zwei Dritteln der Anlagen, wel-

che die Kriterien nicht erfüllen, hapere es an der Barrierefreiheit. „Manchmal muss man eine Schwelle von sieben bis acht Zentimetern überschreiten, um auf die Terrasse zu kommen“, stellt der Experte fest. Das sei nicht nur mit einem Rollstuhl, sondern auch mit einem Rollator schwierig.

Zentrale Lage, kulturelle Aktivität

Andere Wohnanlagen verfügen nicht über die vorgeschriebene zentrale Lage, die kurze Wege ermöglicht. „Oft wird in der Peripherie gebaut, weil der Grund günstig ist“, sagt Eichinger. Wenn aber Arztbesuche oder Einkäufe nicht zu Fuß erledigt werden können, müsse zumindest ein Shuttleservice zur Verfügung gestellt werden. Auch müsse es etwa Aufładestationen für elektrisch betriebene Rollstühle geben. Das lasse sich aber relativ einfach nachrüsten. Noch ein wichtiger Punkt: Mindestens

ein Mal pro Woche muss den Bewohnern eine kulturelle Aktivität angeboten werden.

Doch die Angebote an betreutem Wohnen sind jetzt schon knapp - auch in Deutschland. „Die Nachfrage wäre jedenfalls größer als das Angebot“, sagt Michael Kiefer, Leiter der Immobilienbewertung bei der deutschen Plattform Immobilienscout24.

Im Idealfall seien solche Wohneinheiten mit entsprechenden Installationen abgesichert, etwa einer Notfallglocke, das Waschbecken sollte verstellbar sein. Die Crux ist, dass sich Investoren noch zu wenig für diese Bedürfnisse interessieren, stellt Kiefer fest. Denn Wohnungen im innerstädtischen Raum - und das gelte für Wien wie für die meisten deutschen Städte - verkaufen sich auch dann gut, wenn sie mit Services wie „betreutem Wohnen“ nichts zu tun haben.

ALU-FENSTER RECHNEN SICH AUF DAUER.

www.alufenster.at/leistungsnachweis

