

## Gebäude in Etappen erneuern – Informationen für eine erfolgreiche Sanierung

**HEUTE WERDEN GEBÄUDE OFTMALS IN ETAPPEN RENOVIERT. DAMIT SOLCHE ERNEUERUNGEN NACHHALTIG UND EFFIZIENT REALISIERT WERDEN, IST EIN LANGFRISTIGES KONZEPT, DAS AUCH SPÄTERE ETAPPEN UMFASST, UNVERZICHTBAR.**

Gesamterneuerung oder Erneuerung in Etappen? Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden stehen früher oder später vor dieser Frage. Beide Strategien haben Vor- und Nachteile. Bezüglich Nachhaltigkeit schneiden etappierte Erneuerungen jedoch eher schlecht ab, da sie oftmals ohne längerfristiges Gesamtkonzept erfolgen.

### ERNEUERUNGSKONZEPT ERSTELLEN

Idealerweise erstellen Sie für Ihr Gebäude ein Erneuerungskonzept für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre. Dies sollte spätestens vor dem ersten bzw. vor dem nächsten Erneuerungsschritt geschehen. Steht in absehbarer Zeit ein Heizungsersatz an? Beginnen Sie frühzeitig mit der Planung. Nutzen Sie Erneuerungs-, Aus oder Umbaupläne dazu, ihr Gebäude umfassend zu betrachten.

### ZIELE DER GEBÄUDEERNEUERUNG

Klären Sie dazu die folgenden Fragen, welche die Wahl der richtigen Erneuerungsstrategie beeinflussen:

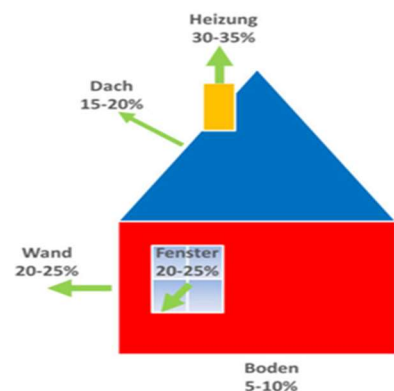
- Wie ist der bauliche und energetische Zustand des Gebäudes?
- Welchen Nutzungsansprüchen und welchem Komfortniveau muss das Gebäude in den nächsten zwanzig Jahren genügen?
- Streben Sie einen Werterhalt der Liegenschaft an, eine Wertsteigerung oder ist der spätere Abbruch mit Ersatzbau ein Ziel?
- Gibt es Spielraum für Mietzinserhöhungen und welche Massnahmen wären erforderlich, zur Begründung der Erhöhungen?

- Hat es auf dem Grundstück oder innerhalb des Gebäudes Ausbaureserven? Sollen diese bei einer Erneuerung genutzt werden?

### FINANZIERUNG DER MASSNAHMEN

Klären Sie anschliessend, welche finanziellen Mittel Sie haben, da die Erneuerungsetappen davon abhängig sind.

- Welche finanziellen Möglichkeiten haben Sie in den nächsten fünfzehn Jahren und pro Erneuerungsschritt?
- Können Sie Ihren finanziellen Spielraum bei einer mittelfristigen Planung vergrössern?
- Welche Fördergelder gibt es und welche Bedingungen müssen dafür erfüllt werden?
- Welchen Effekt haben Steuerabzüge auf Ihre Steuerausgaben?
- Bedenken Sie, dass mit einer Aufteilung der Erneuerung in Etappen zwar mehr Steuern gespart werden können. Die Aufteilung der Erneuerung verursacht jedoch auch nicht unbedeutende Kosten, wenn Baustellensicherungen oder Gerüste mehrfach installiert werden oder wenn bei späteren Etappen die Planung auf Grund von veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden muss.



### ETAPPIERUNG ODER GESAMTERNEUERUNG?

Nachdem Sie die Ziele definiert und die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel geklärt haben, steht nun der Entscheid an, ob eine etappierte Erneuerung oder eine Gesamterneuerung ins Auge gefasst werden soll. Eine Gesamterneuerung, bei welcher alle baulichen Massnahmen gleichzeitig umgesetzt werden, hat

zahlreiche Vorteile, ist jedoch oft aus finanziellen Gründen nicht möglich. Das Verteilen von Massnahmen über einen längeren Zeitraum (fünf, zehn oder mehr Jahre) erlaubt hingegen, auf Ihre jeweils verfügbaren finanziellen Mittel Rücksicht zu nehmen und die Gebäudeelemente so lange zu nutzen, wie sie noch intakt sind.

### Beratungsangebot

Je nach Anfrage erfolgt die Beratung:

- per Telefon oder E-Mail (kostenlos)
- gegen Voranmeldung am Standort in Interlaken (erste Beratung kostenlos)
- direkt bei Ihnen vor Ort (Pauschaltarife)

Bei Vorgehensberatungen vor Ort mit Begehung des Objekts und Kurzprotokoll gelten folgende Tarife:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen (Besitzer, Mieter): CHF 100.-
- MFH: CHF 150.-
- Dienstleistungs-, Gewerbe- und Fabrikationsgebäude: CHF 250.-
- Fachliche Begleitung (Coaching): CHF 250.- (pauschal)
- Für Gemeindebehörden (öffentliche Gebäude) kostenlos

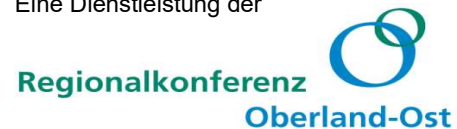


Ihre unabhängige Anlaufstelle für Energiefragen:

#### Regionale Energieberatung Oberland-Ost

Roland Schneider  
Jungfraustrasse 38  
3800 Interlaken  
Telefon 033 821 08 68  
energieberatung@oberland-ost.ch  
[www.oberland-ost.ch](http://www.oberland-ost.ch)

Eine Dienstleistung der



Text: RKOO, Regionale Energieberatung Oberland-Ost  
Foto/Grafik: CTA AG, Münsingen; GebäudeKlima Schweiz

### Haben Sie weitere Fragen?

Weitere Auskünfte zu Fragen und Themen im Energiebereich, insbesondere auch zu weiteren Förderprogrammen, erhalten Sie durch ihre Energieberatungsstelle der Region Oberland-Ost.