

Den Energiekosten aufs Dach steigen

# Anti-Aging-Kur für ein Mehrfamilienhaus

**Markt Indersdorf (ciao) – Der Begriff Anti-Aging, deutsch „Altershemmung“, ist die Bezeichnung für Maßnahmen, die zum Ziel haben, die biologische Alterung der Menschen zu verzögern, die Lebensqualität im Alter möglichst lange auf hohem Niveau zu erhalten und auch das Leben insgesamt zu verlängern. Verwendet werde dieser Begriff, so die Erklärung bei Wikipedia, vor allem in der Medizin und von Kosmetikerherstellern.**

Nicht genannt in diesem Zusammenhang wird der Rührmooser Maurermeister und Energieberater Thomas Einertshofer, der sich seit Jahren ebenfalls mit Altershemmung befasst: durch nachhaltige Sanierungskonzepte rund um Häuser, die in die Jahre gekom-

men sind. So auch bei einem seiner aktuellen Projekte, einem 1969 gebauten Mehrfamilienhaus in Markt Indersdorf, das derzeit – energetisch betrachtet – von Grund auf erneuert und für die Zukunft herausgeputzt wird.

**Nachhaltiges Konzept:** Den Altbestand abreißen und neu bauen, eine heute oft getroffene Entscheidung, stand für die Eigentümer des betreffenden Vierfamilienhauses nie zur Debatte. Eine Instandsetzung wurde ins Auge gefasst. Doch nicht mittels allerorten üblichem „Facelifting“ oder einer, aus verschiedenen Einzelmaßnahmen summierten „Heftpflasterlösung“, sondern durch grundlegende, sinnvolle Sanierungsmaßnahmen. Mit dem Ziel,

für die Bewohner, aktuell in 2009, erneut ein lebenswertes Wohnumfeld – und dies auf die nächsten Jahrzehnte – zu schaffen.

Hierzu luden sie im vergangenen Jahr Thomas Einertshofer zur Besichtigung und zur Begutachtung ein. Dieser sichtete den 40 Jahre alten Wohnkomplex samt Garagenanbau, bestätigte die gute, erhaltenswerte Bausubstanz und entschied sich, in Abstimmung mit seinen Auftraggebern, für ein dreistufiges Vorgehen: Zuerst nahm er den energetischen Ist-Zustand auf und entwickelte darauf hin, unter Berücksichtigung der erfassten Werte, ein nachhaltiges Konzept, also eins, das die ökologische und gleichzeitig die ökonomische Grundlage für die geplante Erneuerung darstellte. Grünes Licht für den dritten Schritt – die eigentliche Altbausanierung nach traditionellen Werten, aber mit zukunftsweisenden Ideen – wurde jetzt nach der Winterpause, genauer vor gut zwei Wochen, gegeben. Beauftragt mit diesem Projekt, besser: mit der



In die Jahre gekommen: Mehrfamilienhaus in Markt Indersdorf

stützt, daher sparsam erfolgt und somit auch noch die Umwelt schont.

**Energieeffizient wohnen:** Kosten sparend erwies sich in diesem Zusammenhang unter anderem auch die Tatsache, dass sogar auf den Einbau eines neuen Heizungssystems verzichtet werden konnte:

der Einsparung natürlicher Ressourcen und damit der ökologischen Stimmigkeit – erstellten Neubau. Zum Wohl der Umwelt und der Hausbewohner – auf weitere Jahrzehnte hinaus.

**Kontrolliertes Ergebnis:** Durch bewusstes Planen und eine nachhaltige Bauweise gesünder leben und sparsamer wohnen – dem erklärten Ziel dieses Projekts – wird punktgenau erreicht: nach Beendigung der koordinierten Handwerksleistungen zur ganzheitlichen Sanierung, bereits im Juli diesen Jahres. Knapp 50 Prozent mehr Wohnfläche und 60 Prozent weniger Heizkosten. Ja, das hätte ich auch gern, wird sich so mancher Eigenheimbesitzer jetzt denken. Doch Planung hin, Berechnungen her, wer aber garantiert mir das anvisierte Optimum bezüglich der Energieeinsparungen? Der Maurermeister und Energieberater Thomas Einertshofer lässt auch diese Frage nicht offen und verweist auf die thermografische Kontrolle. Bereits im letzten Dezember wurde per Infrarotmessungen der Status quo hinsichtlich des Wärmeverlustes und der „schuldigen“ Wärmebrücken im Außenbereich, aber auch innerhalb des Gebäudes festgehalten. Unter denselben äußeren Bedingungen soll dann nach Abschluss der energetischen Sanierung eine weitere Messung den Zustand der Wärmeisolation im Vorher-/Nachher-Vergleich aufzeigen: zur Gewissheit für die Bauherren, ihr Geld bestens in die Zukunft investiert zu haben. Last, not least: Wie sich der Planer das künftige „Gesicht“ des Objekts vorstellt? Ein Blick auf die 3D-Visualisierung verdeutlicht das neue äußere Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses. **(Anm. der Red. – Auf der Internetpräsenz [www.baumeisterbetrieb.de](http://www.baumeisterbetrieb.de) finden interessierte Bauherren weiterführende Informationen zum Thema „im Bestand bauen“.)**



Nachhaltig saniert: mehr Wohnfläche, weniger Heizkosten (Abbildungen: [www.planen-bauen-leben.de](http://www.planen-bauen-leben.de))

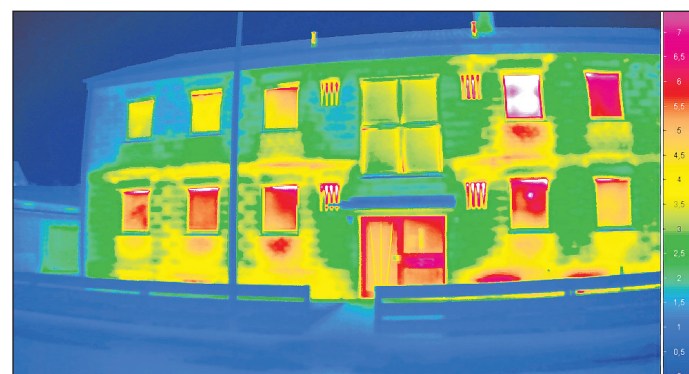
Aufgabe „Umbau mit Herz und Verstand“ wurden sorgfältig ausgewählte, bereits in der Ressourcen sparenden Sanierung bewährte und daher entsprechend sensibilisierte Handwerker aus der Region.

**Der Finanzierungsvorschlag:** Keine Frage, ein solches Vorhaben konnte und kann nicht von Omas Schmutzgeld bezahlt werden. Wie überall stand auch für die Eigentümerfamilie der finanzielle Aspekt deutlich mit im Vordergrund: Was kostet uns diese Sanierung? Müssten wir mit Mehrkosten für den hoch angesiedelten Qualitätsstandard rechnen? Wie können wir dieses Bauvorhaben am Besten finanzieren?

Hier bewies der Energieberater sowohl langjährige Erfahrung, als auch Weitblick. Sein Lösungsvorschlag: die gewünschte Sanierung mit einem energieeffizienten Ausbau des bisher nicht genutzten Dachgeschosses zu verbinden. So würden zwei komplett neue Wohneinheiten entstehen, für die auf dem – gesamt rund 1.000 Quadratmeter großen – Grundstück zwei weitere Garagen sowie zwei Stellplätze eingeplant werden könnten. Durch die spätere Vermietung der beiden zusätzlichen Wohnungen verfügen die Bauherren über das notwendige Kapital, die für die Realisierung des Projekts veranschlagt wurden.

Wichtig für den Planer war aber auch die Tatsache, dass sich diese Wohnflächenenerweiterung auf vorhandene Grundausstattungen

Aufgrund der nach dem Umbau deutlich verbesserten Wärmeisolation des gesamten Hauses, dem so reduzierten Heizbedarf sowie der zusätzlich vorgesehenen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung reicht die Kapazität der bestehenden Anlage, obwohl künftig sechs (gesamt: 410 m<sup>2</sup>), statt nur vier Wohnungen (bisher: 280 m<sup>2</sup>) versorgt werden müssen. Und auch die einzelnen Wohnungsbesitzer werden nach erfolgreicher Sanierung an der prognostizierten Nachhaltigkeit der energetischen Optimierung partizipieren: Immerhin wurde die gewünschte Heizkostenminderung mit rund 60 Prozent (!) beifizert... Gleichzeitig wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sogar um unglaubliche 75 Prozent reduziert. Damit entspricht das 40-jährige Indersdorfer Mehrfamilienhaus nach der Sanierungsphase voll und ganz einem – unter dem Gesichtspunkt



Vertrauen ist gut, Kontrolle besser: farbig visualisierte Wärmeisolation.

**Planen-bauen-leben®**  
Baumeisterbetrieb  
Thomas Einertshofer  
Tel: 0 81 39-99 54 17  
[www.planen-bauen-leben.de](http://www.planen-bauen-leben.de)

**Wir helfen schnell und fachmännisch:**  
Balkon-/Terrassenabdichtung  
Kellerabdichtung (innen/außen)  
Horizontalsperren/Sanierputzsysteme  
Rissinjektion/Betonsanierung  
Ökologische Schimmelbekämpfung

**Getifix**  
**Amperland Bautenschutz GmbH**  
85256 Vierkirchen · Telefon 0 81 39/92 700 · Fax 0 81 39/92 701  
weitere Infos siehe: [www.getifix.de/amperland](http://www.getifix.de/amperland)

**Gündinger**  
**Trockenbau GmbH**  
Meisterbetrieb

- Wand- und Deckenverkleidungen
- Dachausbauten
- Gipskarton-Trennwände

Neufeldstraße 8 in 85232 Günding · Telefon 0 81 31/8 63 62

Ausführung sämtlicher Neu- und Umbauarbeiten, Stahlbeton- und Putzarbeiten  
Errichtung von schlüsselfertigen Wohn- und Geschäftshäusern

**MG** Qualität...  
**Michael Gailer**  
Bauunternehmung GmbH  
Plixenried 42 · 85250 Altomünster  
Tel. 0 82 54/85 75 · Fax 0 82 54/85 45  
[www.gailer.de](http://www.gailer.de)