

Werterhaltung beim STWE: Wie steht es mit der Luftdichtheit?

Sämtliche Teile eines Gebäudes unterliegen einer technischen Alterung. Stockwerkeigentümer tun gut daran, den Zustand periodisch überprüfen zu lassen sowie die Wert-erhaltung längerfristig zu planen. Die Messung der Luft-durchlässigkeit trägt wesentlich dazu bei, verborgene Probleme rechtzeitig zu erkennen.

Stockwerkeigentümer haben es selbst in der Hand, ob sie der Werterhaltung und dem laufenden Unterhalt des Gebäudes Priorität einräumen oder nicht. Wenn sie nicht rechtzeitig eine Zustandsanalyse vornehmen und einen längerfristigen Investitionsplan ausarbeiten, gehen sie Risiken ein. De facto sind ein Rückstau an notwendigen Sanierungsarbeiten und Renovationen die Konsequenz daraus. Wer nicht früh genug Rücklagen bildet (Erneuerungsfonds), sieht sich später mit Finanzierungsproblemen konfrontiert. Solche Versäumnisse und eine mangelnde Planung gefährden die Werterhaltung.

Erneuerungszyklen kennen

Jedes Bauteil eines Gebäudes durchläuft typische Erneuerungszyklen. Holzfenster oder die meisten Wärmedämmungen an Fassaden weisen eine Lebensdauer von rund 25 Jahren auf. Ein Flachdach hält in der Regel 30 Jahre. Jedem Laien sind wesentliche Informationen dazu leicht zugänglich (Lebensdauertabelle, www.hev-schweiz.ch, Suchbegriff «Lebensdauertabelle»). Stetig wachsende Anforderungen punkto

Energie, Haustechnik und Komfort führen zu einer wachsenden Komplexität der Konstruktionen – und diese erweisen sich als anfälliger für Schäden und einen Ausfall ihrer Funktion.

Die Messung der Luftdurchlässigkeit und die damit verbundene Leckagensuche gelten als zuverlässige Methode, um verborgene Probleme aufzudecken. Wenn im Winter warmfeuchte Raumluft durch Leckagen in der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Bauteilübergänge etc.) entweicht, hat dies gravierende Folgen. So wird die angestrebte Raumtemperatur nicht mehr erreicht, es treten Zugerscheinungen auf und die Heizkosten verteuern sich. Hinzu kommen öfter Bauschäden im Holzwerk sowie Geruchsbelästigungen bei benachbarten Wohnungen. Mit gutem Grund erfordern die fortschrittlichen Minergie-Label zwingend eine Luftdurchlässigkeitsmessung!

Schwachstellen erkennen: Blower-Door-Test

Diese Messung (auch Blower-Door-Test genannt) erfolgt nach einem **standardisierten Verfahren, bei dem ein Messwert resultiert. Je nach Anforderung (SIA, Minergie oder andere) dürfen bestimmte Werte nicht überschritten werden.** Zur Messung gehört immer auch eine Leckagensuche: Das heisst, man überprüft bei Unterdruck im Raum, wo es zu verborgenen Luftintritten kommt. Solche Leckagen lassen sich entweder von Hand, mit Rauchstäbchen oder mit anderen Methoden aufspüren. Als besonders wirksam gilt die Visualisierung mithilfe der Thermografie (=

Infrarot-Aufnahmen). Strömt kühle Luft durch die Leckagen (im Winter oder in der Nacht), kühlen die inneren Oberflächen ab. Eine IR-Kamera ist in der Lage, diese Stellen zu erfassen und mit sogenannten Falschfarbenbildern darzustellen. Aber nicht nur Luftleckagen können damit erkannt werden, sondern auch schlecht gedämmte Bauteile, fehlende Wärmedämmungen, Wärmebrücken, unsachgemässe Ausführungen etc. «Für den Profi ist die IR-Kamera ein wichtiges Instrument, um bautechnisch kritische Stellen aufzuspüren und die Auswirkungen zu erkennen», erklärt Christoph Tanner, Architekt HTL/QC-Expert AG. Auf dieser Grundlage kommen Fachleute zu Problemlösungen und konkreten Sanierungen, die sie den Eigentümern vorschlagen. Je besser der Ist-Zustand bekannt ist, desto sicherer kann geplant und Unnötiges eingespart werden.

Diese und weitere Untersuchungsmethoden ermöglichen nicht nur zuverlässige Zustandsanalysen, sie lassen sich auch zur Abnahme und Qualitätsüberwachung einsetzen (zum Beispiel bei Minergie-Bauten). Christoph Tanner führt noch einen weiteren wesentlichen Nutzen an: «Werden solche Kontrollmessungen bereits bei der Ausschreibung angekündigt, zeigt die Erfahrung, dass die Unternehmer und Handwerker auf der Hut sind und qualitativ bessere Arbeit leisten.»

Fazit

Wenn sich Stockwerkeigentümergeinschaften den Themen Sanierung, Werterhaltung und Unterhaltsplanung annehmen wollen, sollten sie frühzeitig und systema-

tisch vorgehen. Dabei müssen sie auch die Finanzierung sicherstellen, die sich mit dem normalen Budget meist nicht mehr abdecken lässt. So braucht es je nach Fall frühzeitig Sondereinlagen in den Erneuerungsfonds der Gemeinschaft. Luftdurchlässigkeitsmessungen und thermografische Bilder sind ideale Planungsgrundlagen, um rechtzeitig die nötigen baulichen Massnahmen treffen zu können.

JÜRIG ZULLIGER
Journalist, Zürich

TIPPS FÜR BAUFHERREN

QC-Werterhaltungsplan

Fühlen Sie sich unsicher, wenn es um zukünftige Sanierungen und Einzahlungen in den Erneuerungsfonds geht?

Der QC-Werterhaltungsplan liefert Ihnen die Entscheidungsgrundlage für bauliche Massnahmen und Einzahlungen in den Erneuerungsfonds.

www.hev-schweiz.ch
(Suchbegriff «Werterhaltungsplan»)



Bauschäden wie beispielsweise im Bild oben gilt es frühzeitig zu vermeiden.

BILDER QC-EXPERT

