

Gesamt- oder Teilerneuerung



Themen

1 Mein Energieverbrauch, wo stehe ich

- GEAK, Faustformel

2 Gesamt- oder Teilerneuerung

- Betrachtung aus energetischer Sicht

3 Teilerneuerung, richtiges Vorgehen

- Welche Erneuerungsschritte folgen aufeinander

4 Gesamterneuerung, Schwerpunkte

- Soll ein Standard erreicht werden, z.B. Minergie

5 Subventionen und Steuern

- Förderbeiträge und Steuervorteile frühzeitig planen
-

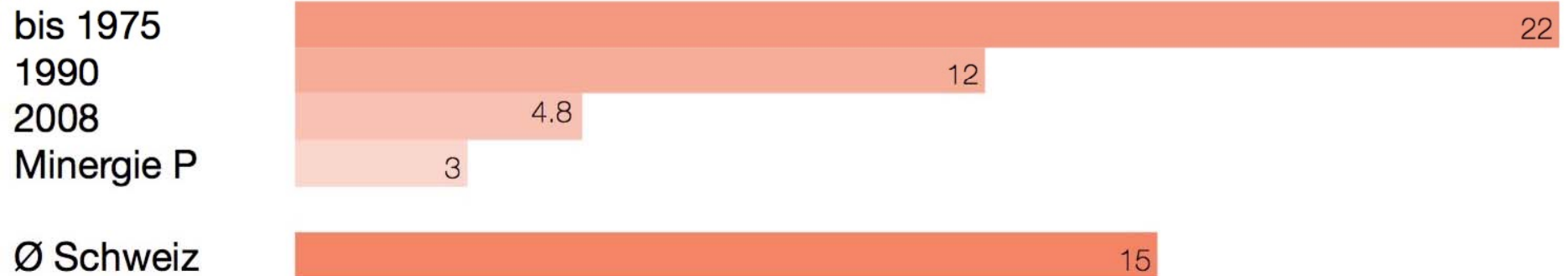
1 Mein Energieverbrauch, so stehe ich

Als Basis für den Entscheid Teil- oder Gesamterneuerung kann der aktuelle Energieverbrauch helfen.

- So sehen die Verbrauchswerte in der Schweiz aus:

Verbrauchswert Tabelle

Verbrauch in Liter Öl pro m² Wohnfläche



1 Mein Energieverbrauch, so stehe ich

Folgende Möglichkeiten haben Sie, Ihre Verbrauchswerte einzuordnen:

Erstellen eines GEAK (offizieller Gebäudeenergieausweis)

- GEAK Plus durch einen Experten, kostenpflichtig
- GEAK Light selber im Internet erfassen, kostenlos

- **Faustformel:**

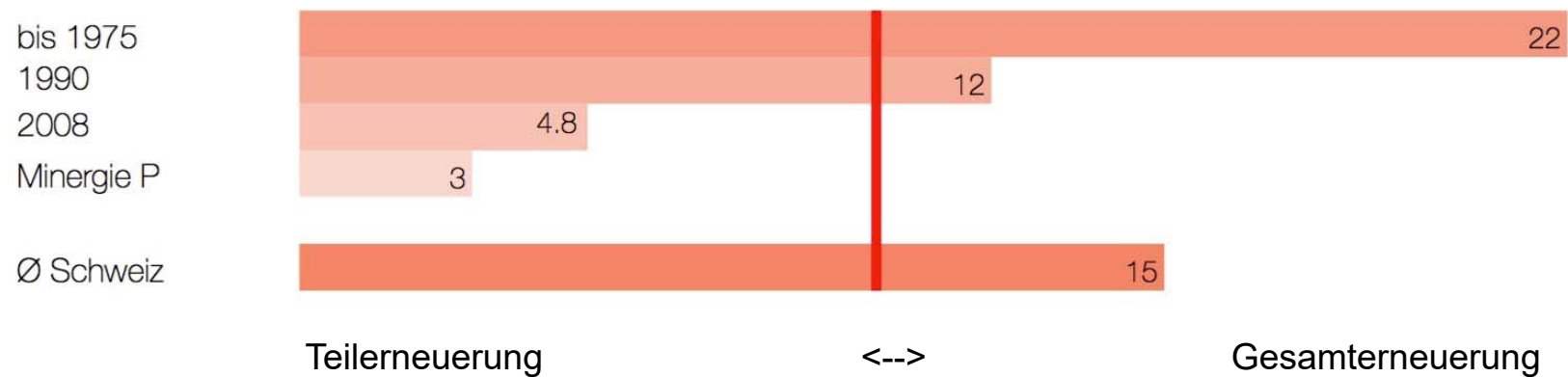
Eigener Energieverbrauch durch die beheizte Wohnfläche teilen

Beispiel:	4'000Liter Ölverbrauch pro Jahr durch 185 m2 ergibt:	21.5 Liter Öl / m2
	4'000m3 Gas pro Jahr durch 185 m2 ergibt:	21.5 Liter Öl / m2
	40'000KWH el. Strom pro Jahr durch 185 m2 ergibt:	215 kWh / m2 -> 21.5LÖl/m2

2 Gesamt- oder Teilerneuerung

Betrachtung aus energetischer Sicht

Liegen die mit der Faustformel ermittelten Werte **über 10 Liter Öl pro m² Wohnfläche**, ist grundsätzlich eine Gesamterneuerung angezeigt. Eine Gesamterneuerung umfasst die Gebäudehülle und die Haustechnik.



3 Teilerneuerung

Werden nur einzelne Elemente der Hülle (z.B. Fenster) oder der Haustechnik (Solaranlage für Warmwasser) erneuert, sollte der Blick aufs Ganze nie vergessen werden.

-> Beim Fensterersatz überprüfen, ob gegebenenfalls mittelfristig eine Fassadensanierung ansteht

Von Marco Süssstrunk erfahren Sie anschliessend mehr über die Gebäudehülle

-> Beim Boiler-Ersatz prüfen, ob mittelfristig der Energieträger wechselt

Von Urs Jaeggi erfahren Sie anschliessend mehr über moderne Heizsysteme

-> Grundsätzlich sollte die Gebäudehülle vor dem Ersatz der Wärmeerzeugung erfolgen!

-> usw.

4 Gesamterneuerung

Bei einer Gesamterneuerung zeigen sich folgende Schwerpunkte:

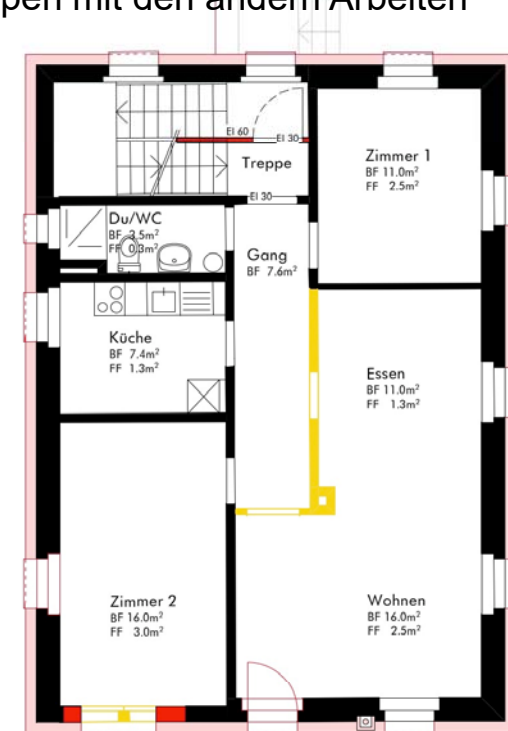
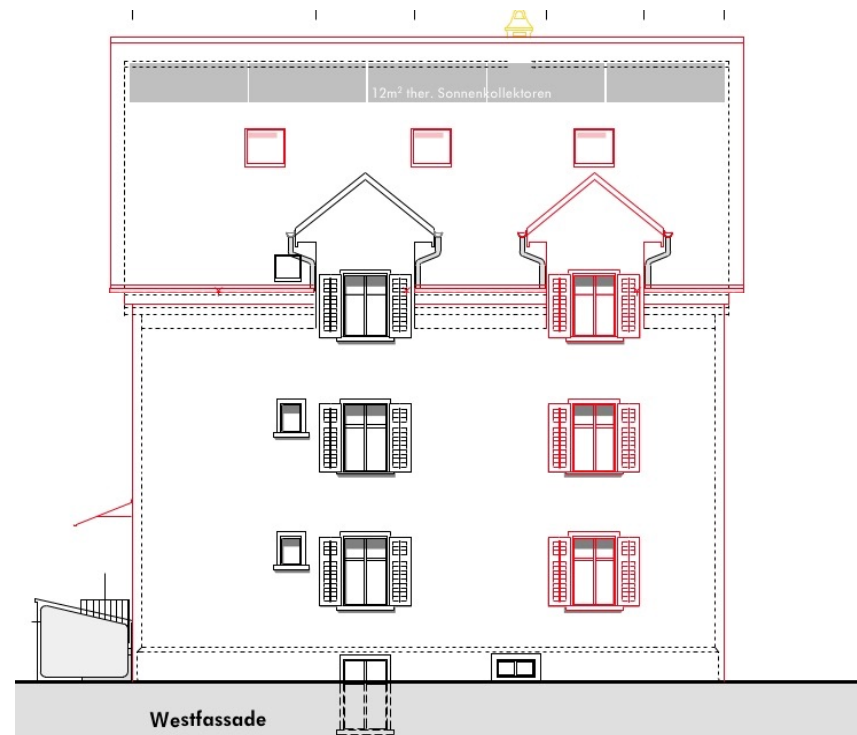
- **Bewilligungen:** Baurechtliche Aspekte werden tangiert
- **Standard:** Vorschriften, Minergie, Minergie P usw.
- **Planung:** Planung und Bauleitung sollten durch einen Architekten koordiniert werden



4 Gesamterneuerung

Baurechtliche Bewilligung:

Das Baugesuch für die Gebäudehülle kann auch mit inneren Umbauten ergänzt werden. Eine Bewilligung ist drei Jahre gültig und so können auch innere Anpassungen zusammen oder in Etappen mit den andern Arbeiten ausgeführt werden.



4 Gesamterneuerung

Baurechtliche Aspekte (Kanton Zürich)

- **Aussendämmung und Dachdämmung sind bewilligungspflichtig**
- **Bewilligung im Anzeigeverfahren** (Baugesuch, Katasterplan, Projektpläne, Erhebungsblatt BBV, Brandschutznachweis)
- Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke dürfen unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten. § 253a Abs 2 PBG
- Gebäude und Firsthöhen dürfen jedoch um max. 25cm überschritten werden.



4 Gesamterneuerung

Welcher Standard soll erreicht werden:

- **Vorschriften:** 4.8 Liter Öl pro m2, kein Standard
- **Minergie:** 3.8 Liter Öl pro m2
- **Minergie - P:** 3.0 Liter Öl pro m2
- **Minergie - A:** 0.0 Liter Öl pro m2

- Was bringen diese oder andere Standards

Anerkannte Standards bringen höhere Förderbeiträge, bessere Finanzierungen und sind vergleichbar!

MINERGIE



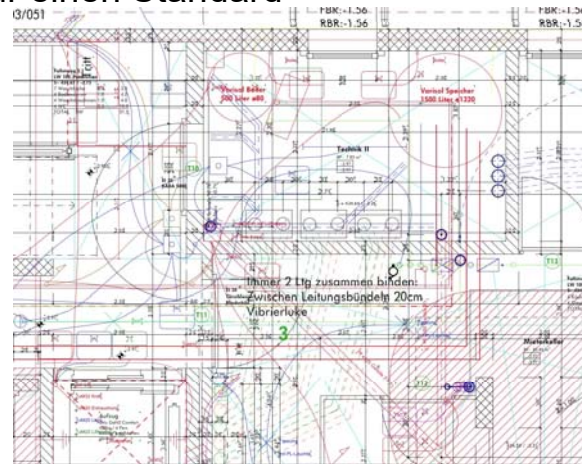
4 Gesamterneuerung

Einer Gesamterneuerung sollte eine solide Planung vorangehen:

- Klare Ziele setzen, soll ein Standard erreicht werden
- Sieht das Haus wieder gleich aus

Folgende Planungsschritte sind im Vorfeld erforderlich:

- Baugesuch erstellen
- Nachweise Energie, und Nachweise für einen Standard
- Förderbeitragsgesuche erstellen
- Detaillierte Kostenplanung
- Ausführung / Bauleitung



5 Subventionen und Steuern

Subventionen und Förderbeiträge

Es gibt ein „grosses Angebot“ an Fördermassnahmen. Ganz wichtig in diesem Zusammenhang ist:

- In der Projektphase klären, was möglich ist
- Anträge frühzeitig einreichen!

Von Stefan Brägger erfahren Sie anschliessend mehr über Förderbeiträge



5 Subventionen und Steuern

Steuern

Erneuerungsarbeiten können von den Steuern abgezogen werden!

Planen Sie den Kostenverlauf vor Baubeginn genau, damit der steuerliche Effekt optimiert werden kann.

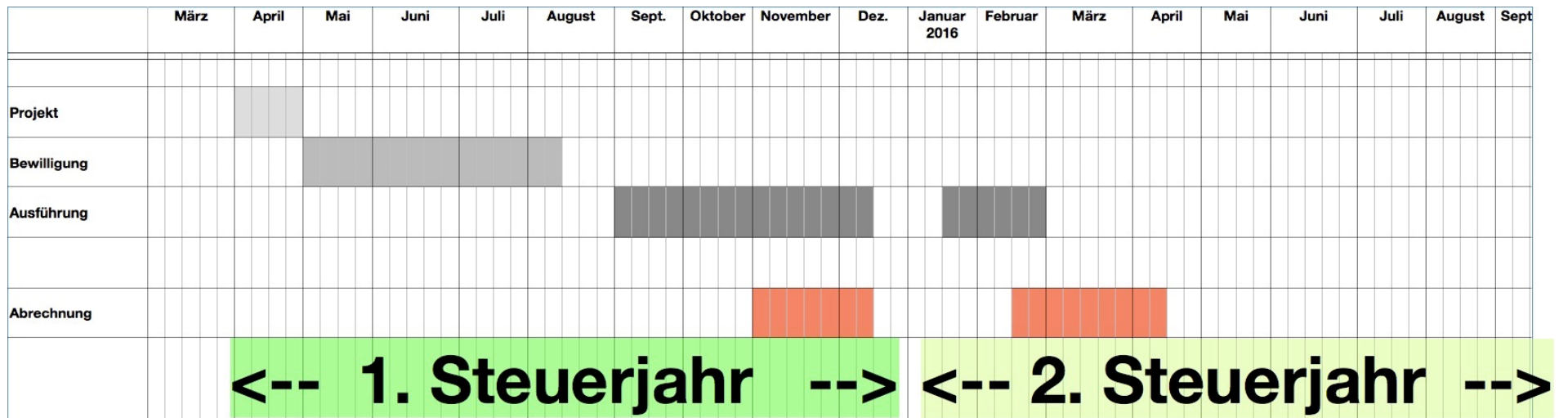
Auszug aus dem **Zürcher Steuerbuch Teil 1**:

Bei bestehenden Gebäuden sind folgende Aufwendungen abzugsfähig:

- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen
 - Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrende Aufwendungen statt.
 - Diese Massnahmen können demnach auch wertvermehrenden Charakter haben
-

5 Subventionen und Steuern

Steuern, Kostenverteilung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

