

# Handlungsanleitung Sanierungskonzept – Teil 2 | Inhalte der Vor-Ort-Begehung

Eine Vor-Ort-Begehung ist ein unerlässliches Element jedes Sanierungskonzepts. Die gegenständliche Zusammenstellung führt Inhalte an, die im Zuge einer solchen Vor-Ort-Begehung festgestellt und begutachtet werden sollen. Basierend auf der vorgelagerten Grundlagenermittlung, dient die Vor-Ort-Begehung dem Abgleich der Grundlagen mit dem realen Gebäude und dem Einholen zusätzlicher Informationen aus dem Augenschein.

## 1. Bautechnik

- Übereinstimmung des realen Gebäudes mit den Planunterlagen, insbesondere:
  - Aufteilung der Wohnungen
  - Lage und Nutzung der Kamine
- Art und Erhaltungszustand der thermisch relevanten Bauteile und Anschlüsse:
  - Fassade und Fenster
  - Dach/oberste Geschossdecke (Dachboden warm oder kalt?)
  - Balkone/Loggien/Terrassen (thermische Trennung? Einhausung?)
- Keller (warm oder kalt? Deckendämmung oder Dämmschürze vorhanden?)
- Offensichtliche Bauschäden oder Problemstellen, insbesondere:
  - Feuchtigkeitsspuren, Schimmel
  - Schäden an Dämmung oder Fenstern
  - Verdacht auf Asbest
- Sichtbare, nachträgliche thermische Sanierungsarbeiten
- Sonnenschutz, insbesondere außenliegend

## 2. Gebäudetechnik

- Übereinstimmung der Gebäudetechnik mit der Grundlagenermittlung

- Art und Erhaltungszustand der Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser, insbesondere Sichtung von:
  - Im Fall zentraler Wärmeerzeugung: Art der Wärmeerzeuger, Hydraulik, Heizungsschema, gegebenenfalls mit Heizleistung, Heizwassertemperaturen, Heizwasserdurchflussmengen
  - Im Fall dezentraler Wärmeerzeugung: Art der Wärmeerzeuger, Leistung Heizwassertemperaturen; anhand einer oder mehrerer exemplarischer Wohnungsbegehungen plus weiterführender Informationen der Auftraggeber:innen
  - Wartungsberichte
  - Elektrobefunde
- Art und Erhaltungszustand der Wärmeverteilung für Raumheizung und Warmwasser, insbesondere Sichtung von:
  - Wenn vorhanden: Hausseitige Heizkreisverteiler, Pumpen, etc.
  - Wenn vorhanden: Steig- und Verteilleitungen (Lage, Dämmung, Armaturen)
  - Wenn vorhanden: Warmwasserverteilung
- Art und Erhaltungszustand der Wärmeabgabe für Raumheizung.
  - Aufnahme der Heizkörper und der Anbindeleitungen anhand einer oder mehrerer exemplarischer Wohnungsbegehungen plus weiterführender Informationen der Auftraggeber:innen.
  - Art der Regelung (Thermostat?)
- Art und Erhaltungszustand der Herde, wieder anhand einer oder mehrerer exemplarischer Wohnungsbegehungen plus weiterführender Informationen der Auftraggeber:innen.
- Wenn vorhanden, Art und Erhaltungszustand der Lüftungsanlagen (z.B. WC, Bad, Keller):
  - Lage der Leitungen und Ein- bzw. Auslässe, Volumenströme
  - Lage und Zustand der Ventilatoren, Filter und weiterer Komponenten
- Art und Erhaltungszustand sonstiger technischer Anlagen am Gebäude (z.B. Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie-Anlagen.
- Sichtbare Nachrüstungen (z.B. Klimaanlage)

### 3. Potenziale

- Verfügbare Flächen zur Errichtung von Erdsondenfeldern, inklusive der Zufahrtsmöglichkeit für Bohrgeräte

- Verfügbare Aufstellorte für Luftwärmepumpen oder für Außenteile von Luftwärmepumpen
- Verfügbare Räume zur Errichtung von Heizzentralen
- Verfügbare Flächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen
- Verfügbare Möglichkeiten zur Errichtung von Steigleitungen und Wohnungsanbindungsleitungen

#### 4. Erschwernisse

- Mögliche Ausschlussgründe für einzelne Heizsysteme
- Schwer lösbare bauliche Situationen, zum Beispiel:
  - Statische Zwänge
  - Wärmebrücken (Anbindungen Fenster, Balkone, Keller, Dach)
  - Gegliederte Fassaden, Kunstwerke, Denkmalschutz
  - Baurechtliche Zwänge (Einzuhaltende Abstände etc.)
- Radonbelastung des Bodens (insbesondere bei der Planung von Lüftungsanlagen relevant)
- Schwierige kommunikative Situationen (Bekannte oder befürchtete Ablehnung der Maßnahmen durch die Bewohner\*innen, etwa wegen Lärmbelästigung, Baumaßnahmen in den Wohnungen, etc. in den Wohnungen)

#### 5. Chancen auf Zusatznutzen

- Potential von Dachgeschoß-Ausbau oder Zubau zur Schaffung neuer Wohnungen
- Potenzial für verbesserte Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (Fluchtwege, Lifte, ...)
- Potenzial für die Errichtung von Balkonen
- Verbesserung des Sommerkomforts bzw. der Resilienz gegen Hitzewellen
- Potenzial zur Verbesserung des Schallschutzes
- Potenzial zur Verbesserung der Freiflächen
- Potenzial zur Verbesserung der Verkehrssituation
- Potenzial zur Schaffung von Infrastrukturen wie Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellraum, Kellerabteile, u.ä.)

**Impressum**

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie,  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

**Erstellt von**

Programm klima**aktiv** Gebäude

IBR&I – Institute of Building Research & Innovation: Peter Holzer, Felix Wimmer

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Margit Radermacher

eNu - Energie- und Umweltagentur Niederösterreich: Peter Haftner

**Rückfragen an**

E-Mail: [franziska.trebut@oegut.at](mailto:franziska.trebut@oegut.at)

Erstellt am: 31. Januar 2024