

Gasthof Schöne Aussicht

Bestand Objektbeschreibung



Projektdaten:

Baujahr: 1978
Standort: Kuchl, Salzburg
Gebäudetyp: Tourismusgebäude
3 Vollgeschosse
14 Zimmer für max. 32 Gäste

Flächen:

Wohnfläche WF	1.071 m ²
Nettogrundfläche NGF	1.667 m ²
Bruttogrundfläche BGF	1.964 m ²
Bruttorauminhalt BRI	5.303 m ³

Der Gasthof Schöne Aussicht wurde im Jahr 1978 in Berglage mit südöstlicher Ausrichtung errichtet und liegt auf 620 Höhenmetern. Zurzeit ist der Betrieb laut Eigentümer nur in den Sommermonaten vollends ausgelastet, dies soll sich durch verschiedene Sanierungsschritte in Zukunft jedoch ändern.

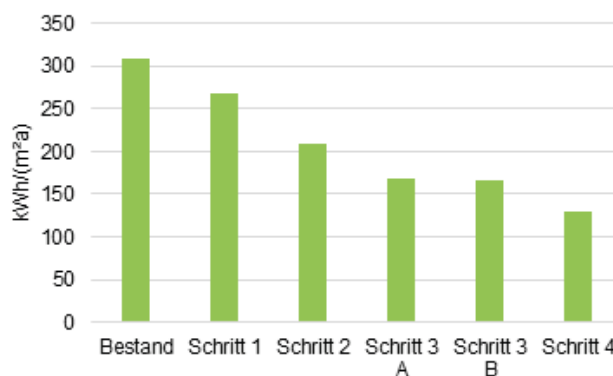
Energiekennwerte:

Endenergiebedarf:	307,5 kWh/(m ² a)
Berechneter Verbrauch:	154,0 kWh/(m ² a)

Ziel:

Wenn alle empfohlenen Maßnahmen durchgeführt werden, kann der Endenergiebedarf von 307,5 kWh/(m²a) auf 129,1 kWh/(m²a) gesenkt werden.

Sanierungsschritte



Beschreibung der Anlagentechnik:

Lüftung

Bei der Lüftungsanlage, die im Bestandsgebäude verbaut ist, handelt es sich um eine Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung. Beim Gerätetyp handelt es sich um ein Modulgerät, bei dem die Umluft und Frischluft manuell zu bedienen sind. Die Lüftungsanlage ist nur im Bereich der Küche und des Restaurant- bzw. Essbereiches eingebaut und befindet sich somit im konditionierten Bereich.

Heizungstechnik

Wärmeerzeugung:

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels einer im Keller befindlichen Öl-Heizung aus dem Jahr 1975. Die Vorlauftemperatur beträgt 90°C und die Rücklauftemperatur 70°C.

Wärmeabgabe:

Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung:

Der Öl-Kessel, aus dem Jahr 1978 ist neben der Heizung auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig. Zudem ist ein Boiler mit einem Volumen von 1500 Liter eingebaut.

Bewertung der Anlagentechnik:

Die derzeit installierte Anlagentechnik gewährleistet die benötigte Wärme- und Brauchwarmwasserversorgung. In näherer Zukunft sollte, aufgrund der auslaufenden Lebensdauer, eine umfassende Erneuerung der gesamten Versorgungstechnik erfolgen.

Die Eigentümer äußerten zudem in Zusammenhang mit dem Austausch der Heizungsanlage den Wunsch, auf eine Hackschnitzelheizung umzustellen.

Beschreibung der Baukonstruktion:

Dach Die Dachkonstruktion ist ausreichend stabil und weist keine Schäden auf.

Bewertung: Aus jetziger Sicht ist es nicht notwendig das Dach zu sanieren oder einzelne Teile auszutauschen.

Außenwand Die Außenwand zieht sich vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss mit demselben Aufbau durch. Lediglich durch eine vorgehängte Holzverschalung unterscheidet sich das Obergeschoss vom Erdgeschoss. Die Dicke des Bauteils beträgt 0,36m und setzt sich aus Innenputz, Heraklith, Betonhohlsteinmauerwerk und Außenputz zusammen. Im Kellergeschoss wurde der Aufbau durch eine zusätzliche Abdichtung erweitert.

Bewertung: Da die Außenwand nicht gedämmt ist, sollte eine Dämmung im Zuge der Sanierung an die Fassade angebracht werden, um eine thermische Hülle um die konditionierten Bereiche zu schaffen.

Fenster Die Holzfenster mit Zweischeibenverglasung wurden im Jahr 1978 eingebaut. Hierbei wird ein U-Wert von 2,0 W/m²K angenommen.

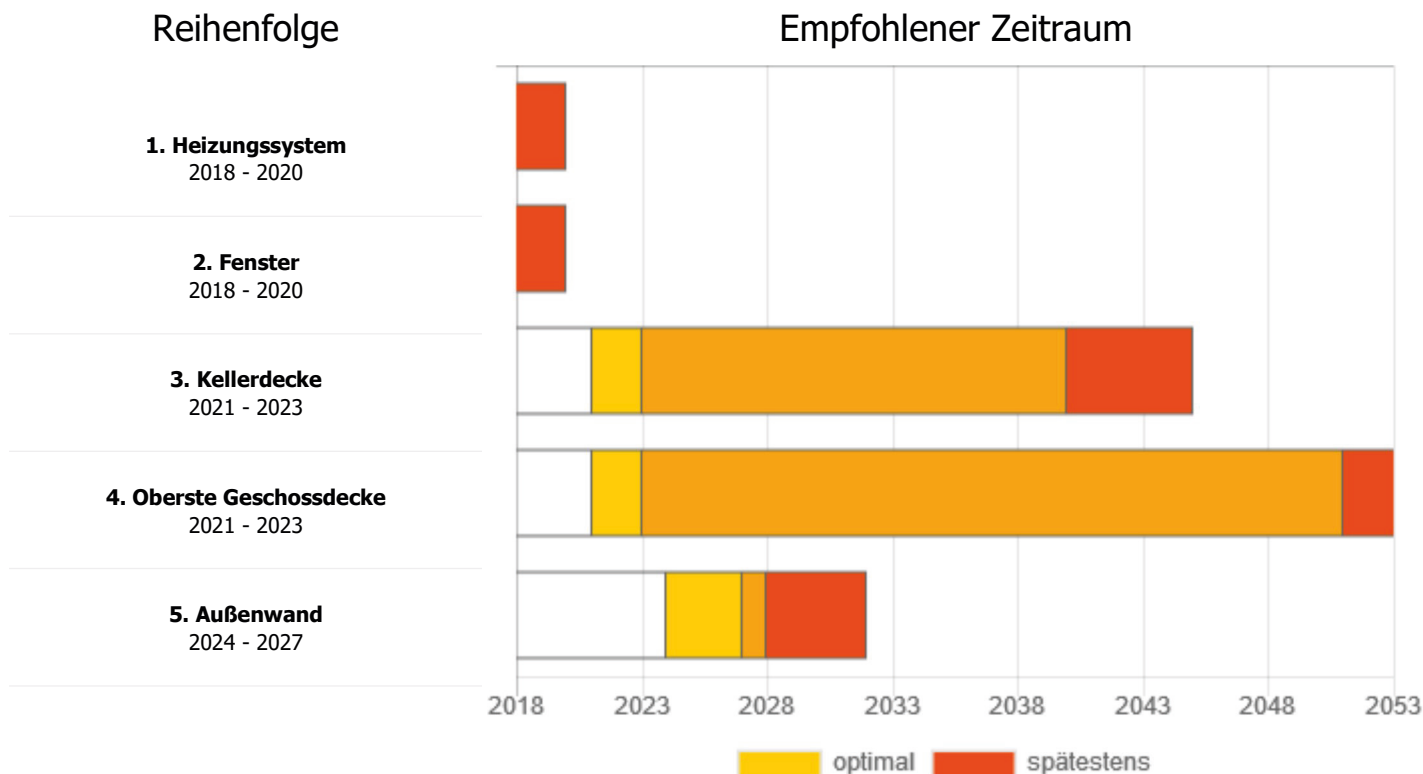
Bewertung: Da die Fenster bereits recht alt sind und ihre Luftdichtheit nicht zufriedenstellend ist, wird ein professioneller Austausch dringend empfohlen, um die Behaglichkeit in den Innenräumen zu steigern.

Keller Das Kellergeschoss ist das gesamte Jahr über minimal beheizt (15°C) und dient Großteils als Lager. Der Wandaufbau unterscheidet sich zum Aufbau der oberen Geschosse lediglich durch eine Abdichtungsebene.

Bewertung: Um Wärmeverlusten im Kellerbereich vorzubeugen ist es thermisch sinnvoll eine Kellerdeckendämmung anzubringen.

Ergebnis Onlinetool Sanierungleitfaden:

Code: EahiE || Link: <http://5.196.132.8:81/sanierungsfahrplan/druckansicht/EahiE>



Die Maßnahmen des Online-Sanierungsfahrplans werden durch weitere objektspezifische Sanierungsschritte ergänzt.

Konzept thermische Hülle (Trennung beheizte Räume zu unbeheizte Umgebung):

Bei diesem Gebäude muss das Treppenhaus im Bereich des Dachgeschosses thermisch vom Dachboden getrennt werden um Wärmeverlusten vorzubeugen.

Auch in dem Bereich, der in den Keller führt ist die thermische Dichtigkeit zu prüfen und ggf. nachzurüsten, da der Keller nur auf 15°C beheizt wird und somit auch in diesem Bereich Wärmebrücken entstehen können.

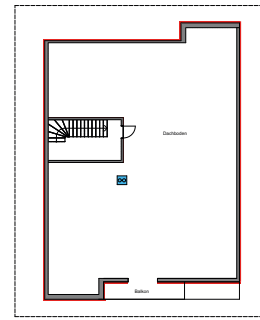
1. Austausch der Fenster und Eingangstür
(2018 – 2022)

2. Wärmedämmung Außenwand
(2022 - 2025)

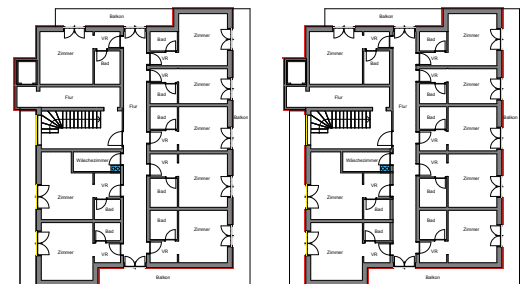
3.A Dämmung der obersten Geschossdecke
Dämmen Treppenhaus im obersten
Geschoss (2025 - 2028)

3.B Wärmedämmung Kellerdecke
(2025 - 2028)

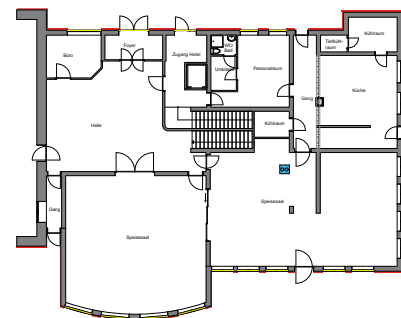
4. Austausch Heizungsanlage
(2028 - 2030)



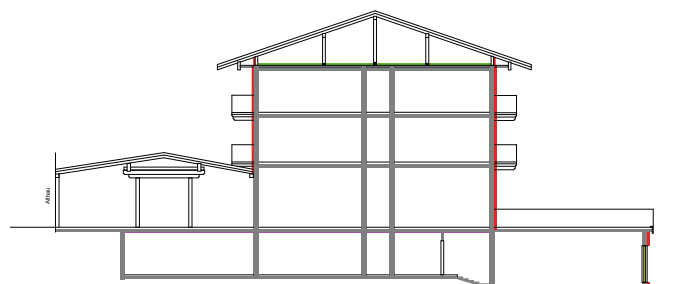
Dachgeschoss



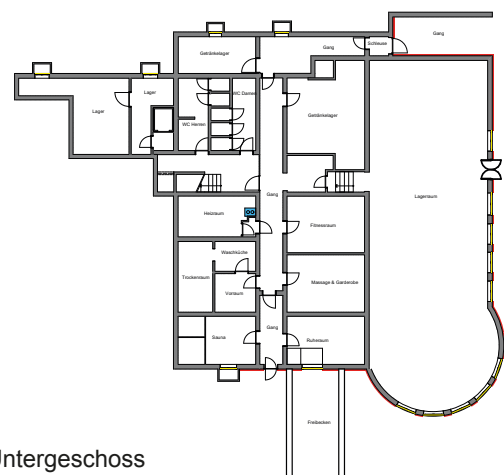
Obergeschoss 1 und 2



Erdgeschoss



Schnitt




Untergeschoss

Da die Fenster noch nie getauscht wurden und bereits durch undichte Stellen die Behaglichkeit in den Räumen sinkt, wird als erster Sanierungsschritt der Austausch der Fenster sowie der Austausch der Eingangstür empfohlen. Als nächstes wird das Dämmen der Außenwand empfohlen, um den Wärmeverlust nach außen einzudämmen. Danach wird, aufgrund der Zugänglichkeit, die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie zeitgleich das Dämmen der Kellerdecke vorgeschlagen. Zudem sollte in diesem Sanierungsschritt auch das Dämmen des Treppenhauses im Bereich des Dachbodens berücksichtigt werden, um die konditionierten von den nicht konditionierten Räumen thermisch zu trennen. Zuletzt wird die Haustechnik ausgetauscht werden. Dieser Sanierungsschritt wird aufgrund der bestmöglichen Auslegung und einer möglichst geringen Heizlast gegen Ende der Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Jedoch sollte das Heizungssystem aufgrund des Einbaualters bereits früher regelmäßig überprüft und gegebenenfalls ausgetauscht werden.


1. Fenster:

Austausch der Fenster und Austausch der Eingangstür.

 Da die Fenster bereits seit 1978 eingebaut sind und noch nie ausgetauscht wurden, ist das Ende ihrer Lebensdauer bereits erreicht. Zudem ist die Dichtheit der Fenster nicht zufriedenstellend. Daher sollte dieser Schritt zu Beginn der Sanierung ausgeführt werden, um die Behaglichkeit im Gebäude zu steigern.

2. Außenwand


Dämmen der Außenwand

 Um eine weitestgehend geschlossene wärmedämmende Gebäudehülle zu erreichen wird vorgeschlagen, die Außenwand mit einer Dämmung zu verkleiden. Dabei sollte die Dämmung bis etwa einen Meter unter das Erdreich weitergeführt werden.

3.A

Dämmen der obersten Geschossdecke


Dämmen der obersten Geschossdecke von nicht konditionierten zu konditionierten Räumen. Dämmen des Treppenhauses im Dachgeschoss.

 Da die oberste Geschossdecke nicht gedämmt ist, wird empfohlen Dämmplatten im Dachgeschoss aufzulegen, um den Wohnkomfort in den darunterliegenden Stockwerken zu steigern. Da dieser Gebäudeteil leicht zugänglich ist, kann dieser Schritt ohne allzu großen Aufwand durchgeführt werden. Zudem sollte das Treppenhaus, welches zum nicht konditionierten Dachboden führt gedämmt werden um Wärmebrücken zu verhindern.

3.A

Dämmen der Kellerdecke


Dämmen der Kellerdecke, da der Keller nur niedrig temperiert ist.

 Da der Keller auf 15°C gekühlt ist, sollte die Kellerdecke gedämmt werden, um dem Entweichen der Wärme vom Erdgeschoss nach unten vorzubeugen.

4.

Haustechnik

Die Heizungsanlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

 Der Ölkessel, welcher 1978 eingebaut wurde, wird auf Wunsch der Besitzer durch eine Hackschnitzelheizung ersetzt. Der Öltank kann dabei zu einem Hackschnitzellagererraum umgenutzt werden. Zudem wurde eine Solaranlage installiert um den Warmwasserbedarf bestmöglich abzudecken.