

## Energetische Analyse

Objektart:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ringweg 27 3456 Dorf



Eigentümerschaft:	Daniel Gerber Ringweg 27 / 3456 Dorf 032 234 56 78 <a href="mailto:daniel.gerber@mailbox.com">daniel.gerber@mailbox.com</a>
Auftraggeber/in:	Daniel Gerber Ringweg 27 / 3456 Dorf 032 234 56 78 <a href="mailto:daniel.gerber@mailbox.com">daniel.gerber@mailbox.com</a>
Experte/-in:	Stéphane Fresse XpertCenter AG Monbijoustrasse 5 / 3011 Bern 032 389 72 88 <a href="mailto:stephane.fresse@xpertcenter.ch">stephane.fresse@xpertcenter.ch</a>

*Inhalt:*  
Grundlagen  
Motivation + Objektbescrieb  
Energetische Kurzanalyse  
Schlussbemerkung

*Anhänge:*  
Fotodokumentation  
Situationsplan

## Grundlagen

Besichtigung / Stichtag	03.09.2020
Gebäudegrundfläche in m2	91
Grundstücksfläche in m2	644
Gebäudehöhe (Trauf- oder Flachdachhöhe) in m	3.30
Dachform	Steildach
Volumen in m3 Hauptgebäude Gebäudeversicherung	546
Volumen in m3 Nebengebäude Gebäudeversicherung	0
Energiebezugsfläche in m2	91
Baujahr	1963
Renovationen	Fenster 1998 Kunststoff Heizung neu WP Luft Split 2020 Bäder ursprünglich Küche ca. 1990 Einzelne Erneuerungen an Oberflächen
Bauweise UG	Beton
Decke über UG	Beton
Bauweise EG Aussenwände	Doppelmauerwerk mit Luft
Bauweise 1. OG Aussenwände	
Bauweise DG Aussenwände	
Dacheindeckung Material	Tonziegel
Heizungserzeugung	WP Luft
Solarthermie	Nein
Photovoltaik	Nein
Heizungsverteilung	Radiatoren
Warmwasser	100% über Heizung
Zirkulation Warmwasser?	Nein

## Motivation

Aufgrund des ersichtlichen Sanierungsbedarfs an der Gebäudehülle wünscht die Eigentümerschaft eine strategische Empfehlung zur Sanierung. Das Gebäude wird unter dem Aspekt des konstruktiven Sanierungsbedarfs wie auch der energetischen Verbesserungsmöglichkeiten betrachtet. Dem Eigentümer werden wenn nötig verschiedene Sanierungsetappen aufgezeigt mit jeweiliger Kostenschätzung.



## Objektbeschreibung

Objekttyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	1 x 4 Zimmer
Besonderes zur Lage	Einfamilienhausquartier Ruhiges Wohnquartier
Konstruktion und Haustechnik	Massivbau mit Aussenwandstärke 27cm Kellerdecke betoniert unisoliert Estrichboden Beton und unisoliert Dachraum als Estrich unbeheizt Fenster Kunststoff 2-fach Wärmeschutzvergl. Dachdeckung Tonziegel ursprünglich Spenglerei verzinkt, guter Zustand Elektrische Installationen teilw. veraltet Elektroverteilung im Keller veraltet Luft WP im 2020 eingebaut Heizungsverteilung über Radiatoren Warmwasser ganzjährig über Wärmepumpe Sanitärapparate und Verteilleitungen alt Böden teilweise ersetzt Bäder, Gang und Küche mit Plattenböden

# Energetische Analyse

Bauteile	IST	Bew. Massnahme
Dämmperimeter	UG unbeheizt	keine
Aussenwand UG	unisoliert	keine
Aussenwände über Terrain	Zweischalenmauerwerk / Luft	Aussenisolation
Kellerdecke	Betondecke teils unisoliert	Untersichisolation ergänzen
Aussentüren	Holz/Alu 1998	Ersatz oder Aufdämmung
Fenster	Kunststoff 1998, 2-fach WS Vergl.	Ersatz mittelfristig
Dach	Estrichraum unbeheizt	keine Massn. Notwendig
Estrichboden	Betondecke unisoliert	Dringend nachisolieren mind. 14cm
Heizungserzeugung	Luft-Wärmepumpe 2020	Neue Anlage
Warmwassererzeugung	Luft-Wärmepumpe 2020	Neue Anlage
Elektroinstallationen	Installationen teils veraltet, HV alt	Allgemeiner Teil mit LED ausstatten

*Legende* Rot=hohe Dringlichkeit / Gelb=mittlere Dringlichkeit / Grün=keine Massnahme notw.

## Förderbeiträge

betreffend Massnahme	Isolation Kellerdecke und Estrichboden sofort. Dann Aussenwände, Fenster mittelfristig ca. 15 J. Heizungersatz bereits erfolgt im 2020.	
Schätzung Klassenaufstieg	Verbesserung um Anz. Klassen GEAK:	keine sofort
Förderbeitrag Berechnung	Förderbeitrag CHF pro m2	keine sofort
Förderbeitrag Total	in CHF	keine sofort
Besonderes	Die Heizung wurde gerade im 2020 ersetzt. Förderbeiträge für diesen Heizungersatz erhalten. Klassenaufstieg erst mit Sanierung Fenster/Fassade möglich.	



## Empfehlung und weiteres Vorgehen

Aktuell besteht energetisch ein dringender Sanierungsbedarf in der Kellerdecke und im Estrichboden (Betondecke unisoliert).

Ein weiterer Schritt wäre beim nächsten anstehenden Fensterersatz angebracht. Zu diesem Zeitpunkt werden die Fenster und die Aussentüre ersetzt und gleichzeitig die Fassaden nachisoliert. Aufgrund des Alters der Fenster dürfte diese Massnahme für ca. 2035 geplant werden. Die Heizungserzeugung wurde im 2020 ersetzt, die Verteilung muss mittelfristig mal geprüft werden.

## Ihr Experte



Stéphane Fresse  
dipl. Architekt FH  
XpertCenter AG  
Monbijoustrasse 5  
3011 Bern  
079 202 88 44  
[stephane.fresse@xpertcenter.ch](mailto:stephane.fresse@xpertcenter.ch)

Seit 20 Jahren bin ich nah an der Praxis als Architekt tätig, laufende Weiterentwicklungen führten zu Tätigkeiten im Schätzerwesen und in der Energieberatung (Minergie Fachpartner, GEAK Experte).  
Nach Exkursen in Basel und Interlaken betreibe ich mein eigenes Architekturbüro seit 15 Jahren im Raum Bern/Seeland. Ich biete sämtliche Phasen an, vom Vorprojekt bis zur Bauübergabe in Neu- wie auch in Umbauten. Als Ergänzung zum eigenen Betrieb biete ich seit 2015 bei XpertCenter AG Bern mein breites Fachwissen bei Baufragen im Regressbereich an. Bei internen Projekten um die Wohn- oder Bauthematik helfe ich in der Entwicklung mit.

---

## XpertHome

Eine Dienstleistung von

»»»XPERTCENTER

xperthome@xpertcenter.ch  
+41 31 389 79 10

Powered by

**die Mobiliar**

---

## Disclaimer

*Die anlässlich der Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse widerspiegeln einen ersten Eindruck durch die Experten. Die Feststellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beurteilungen sind subjektiv und können je nach Gewichtung von den Kaufinteressenten oder Eigentümern abweichend interpretiert werden. Abgegebene Kostenschätzungen sind von den Auftraggebern in einer nächsten Projektphase zu verifizieren. Die Experten übernehmen keine Haftung für allfällige Dispositionen, die von den Auftraggebern gestützt auf die Expertenbeurteilungen vorgenommen werden.*



# Fotodokumentation

## Aussenfotos



*Fassaden, Dachtraufe*



*Sockel, Ausseneinheit der neuen WP*



*Zustand Fenster aussen*

# Fotodokumentation

## Innenfotos



*Küche*



*Bad*



*Heizkörper*

# Fotodokumentation

Fotos Haustechnik



*Neue Split WP mit Pufferspeicher und Warmwassererzeugung ganzjährig*



*Kellerdecke teils unisoliert*



*Kellerdecke teils isoliert*



# Situationsplan

Grundstück Nr.

Dorf / 3238

