

Sanierungsphasen und Prozesse

Renovation Phases and Processes

Sechs-Phasen-Modell der Sanierung / Six-Phase Renovation Model

Phase 1: Analyse und Planung (1-3 Monate)

- Bestandsaufnahme des Gebäudes / Building assessment
- Energieausweis erstellen / Create energy certificate
- Bedarfsanalyse (Wohnfläche, Nutzung, Budget) / Needs analysis
- Schwachstellenanalyse / Weakness analysis
- Sanierungsfahrplan entwickeln / Develop renovation roadmap
- Wirtschaftlichkeitsberechnung / Economic feasibility calculation
- Fördermöglichkeiten prüfen / Check funding options
- Grobkostenschätzung / Rough cost estimate

Beteiligte: Energieberater, Eigentümer, ggf. Architekt

Ergebnis: Sanierungsfahrplan, Förderstrategie, Budgetrahmen

Phase 2: Detailplanung und Ausschreibung (2-4 Monate)

- Detailplanung der Maßnahmen / Detailed planning of measures
- Technische Spezifikationen / Technical specifications
- Ausschreibungsunterlagen erstellen / Create tender documents
- Angebote einholen / Obtain quotes
- Angebotsprüfung und -vergleich / Review and compare quotes
- Vergabe an Fachfirmen / Award to specialist companies
- Terminplanung / Schedule planning
- Vertragsgestaltung / Contract design

Beteiligte: Architekt, Fachplaner, Energieberater, Handwerksfirmen

Ergebnis: Bauverträge, Terminplan, finaler Kostenrahmen

Phase 3: Genehmigung und Finanzierung (1-3 Monate)

- Baugenehmigung beantragen (falls erforderlich) / Apply for building permit
- KfW/BAFA-Förderantrag stellen / Submit KfW/BAFA funding application
- Denkmalschutz abstimmen (falls relevant) / Coordinate monument protection
- Finanzierung sicherstellen / Secure financing
- Versicherungen anpassen / Adjust insurance
- Nachbarschaftsinformation / Neighbor notification
- Baustelleneinrichtung planen / Plan construction site setup

Wichtig: Förderzusage muss VOR Baubeginn vorliegen!

Phase 4: Durchführung der Sanierung (3-12 Monate)

Typische Reihenfolge der Gewerke:

1. Gerüstbau und Baustelleneinrichtung / Scaffolding and site setup
2. Dacharbeiten und Dachdämmung / Roof works and roof insulation
3. Fassadendämmung / Facade insulation
4. Fenstertausch / Window replacement
5. Heizungsmodernisierung / Heating modernization
6. Elektroinstallation / Electrical installation
7. Sanitärarbeiten / Plumbing works
8. Innenausbau / Interior finishing
9. Lüftungsanlage / Ventilation system
10. Abschlussarbeiten / Final works

Beteiligte: Bauleiter, Handwerker verschiedener Gewerke, Energieberater (Baubegleitung)

Phase 5: Qualitätssicherung und Abnahme (1-2 Monate)

- Durchführung von Qualitätskontrollen / Quality control checks
- Blower-Door-Test (Luftdichtheit) / Blower door test (airtightness)
- Thermografie-Aufnahmen / Thermography images
- Hydraulischer Abgleich / Hydraulic balancing
- Funktionsprüfungen aller Systeme / Functional tests of all systems
- Abnahme durch Bauherren / Acceptance by building owner
- Mängelfeststellung und -beseitigung / Defect identification and remediation
- Dokumentation der Baumaßnahmen / Construction documentation
- Einweisung in Gebäudetechnik / Training in building technology

Ergebnis: Abnahmeprotokoll, Mängelliste, Dokumentation

Phase 6: Nachbetreuung und Monitoring (12+ Monate)

- Energieverbrauch überwachen / Monitor energy consumption
- Gewährleistungsfristen verwalten / Manage warranty periods
- Nachbesserungen koordinieren / Coordinate improvements
- Erstellung finaler Energieausweis / Create final energy certificate
- Fördermittel abrufen / Claim funding
- Unternehmererklärung einreichen / Submit contractor declaration
- Optimierung der Anlageneinstellungen / Optimize system settings
- Erfolgskontrolle nach 12 Monaten / Success review after 12 months

Zeitplanung nach Gebäudetyp / Timeline by Building Type

Gebäudetyp	Planung	Genehmigung	Durchführung	Gesamt
Einfamilienhaus (klein)	2-3 Monate	1-2 Monate	3-6 Monate	6-11 Monate
Einfamilienhaus (groß)	3-4 Monate	2-3 Monate	6-9 Monate	11-16 Monate
Mehrfamilienhaus	4-6 Monate	2-4 Monate	9-15 Monate	15-25 Monate
Denkmalgeschützt	6-9 Monate	3-6 Monate	12-18 Monate	21-33 Monate

Kritische Erfolgsfaktoren / Critical Success Factors

Ganzheitliche Planung: Alle Maßnahmen aufeinander abstimmen für optimales Ergebnis

Qualifizierte Fachleute: Nur zertifizierte Energieberater und qualifizierte Handwerker beauftragen

Förderantrag rechtzeitig: Unbedingt VOR Baubeginn stellen

Realistische Zeitplanung: Puffer für Verzögerungen einplanen

Kontinuierliche Baubegleitung: Regelmäßige Kontrolle während der Bauphase

Dokumentation: Alle Nachweise und Belege sorgfältig aufbewahren

Nutzerverhalten: Einweisung und richtiger Umgang mit neuer Gebäudetechnik