

# Publizierbarer Zwischenbericht

Gilt für die Programme Mustersanierung und solare Großanlagen

## A) Projektdaten

Allgemeines zum Projekt	
<b>Projekttitle:</b>	Sanierung Apartments Klösterle 80 a
<b>Programm:</b>	Leuchttürme der Wärmewende (Modul A1)
<b>Projektdauer (Plan):</b>	02.05.2025 bis 31.05.2026
<b>KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:</b>	DI Thomas Forte MSc
<b>Kontaktperson Name:</b>	DI Thomas Forte MSc
<b>Kontaktperson Adresse:</b>	Josepha-Duschek-Str. 2 5020 Salzburg
<b>Kontaktperson Telefon:</b>	0650 2346266
<b>Kontaktperson E-Mail:</b>	Thomas.forte@gmx.at
<b>Projekt- und Kooperationspartner (inkl. Bundesland):</b>	keine
<b>Adresse Investitionsobjekt:</b>	Klösterle 80a, 6754 Klösterle
<b>Projektwebseite:</b>	Noch nicht vorhanden
<b>Schlagwörter</b>	Apartments, Klösterle
<b>Projektgesamtkosten:</b>	ca. 600.000,00 €
<b>Fördersumme:</b>	Max. 240.000,00 €
<b>Klimafonds-Nr.:</b>	KC511427
<b>Erstellt am:</b>	13.09.2025

## B) Projektübersicht

### 1 Executive Summary

Die ehemalige Frühstückspension aus den 1960er-Jahren wird umfassend saniert. Ziel ist die **energetische Optimierung** durch Vollwärmeschutz, neue Dreischeibenfenster und eine nachhaltige **Pelletsheizung** anstelle der Ölheizung.

Im Zuge der Arbeiten entstehen **zwei getrennte Wohnungen** (EG und 1. OG) mit neuer Außentreppe und einem kleinen Vorbau für die Garderoben. Das Gebäude erhält eine Holzfassade mit Holzfaserdämmung, zusätzliche Dämmungen der obersten Geschosdecke im OG und der Kellerdecke sowie ein erneuertes Dach.

Nachhaltigkeit steht im Vordergrund: Einsatz nachwachsender Rohstoffe, Materialien mit Kreislauffähigkeit. Beispielsweise werden die Heizkörper aus dem Bestand wiederverwendet.

Herausforderung bleibt die geringe Erfahrung der Bauwirtschaft im Bereich Wiederverwendung und Ressourcenschonung, was derzeit noch einiges an Überzeugungsarbeit erfordert.

### 2 Hintergrund und Zielsetzung

Die Ausgangslage ist ein in den 1960er Jahren errichtete Frühstückspension, welche als Zuerwerb zu einer kleinen Landwirtschaft geführt wurde. In den 1980er Jahren wurden die Fenster getauscht und in ein paar Räumen eine Innendämmung angebracht. Davon abgesehen wurden keine Adaptierungen vorgenommen.

Die Aufgabe im Rahmen der Gebäudesanierung ist die Einhaltung der Vorgaben laut Leitfaden der Leuchttürme der Wärmewende inklusive Umsetzung der Maßnahmen für folgende Zuschlüsse

- Dämmung aus Nachwachsenden Rohstoffen
- Ökoindex des Gesamtgebäudes BG3
- Entsorgungsindikator
- Kreislauffähigkeit und Rückbaukonzept
- EVM-Betreuungsvertrag über zumindest 4 Jahre

Ziel ist einerseits die energetische Optimierung des Objekts mittels Vollwärmeschutz inkl. Fenstertausch und Dämmung der gesamten Gebäudehülle

und andererseits die Umstellung des fossilen Heizsystems auf eine erneuerbare Wärmequelle.

## 3 Projektinhalt

### **Sanierung der ehemaligen Frühstückspension**

Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren als Frühstückspension errichtet. Bereits in den 1980er Jahren erfolgten erste geringfügige Modernisierungen: die Fenster wurden ausgetauscht und in einigen Räumen wurde eine ca. 2cm starke Innendämmung aus Styropor angebracht.

Nun wird das Haus im Rahmen eines umfassenden Sanierungsprojekts grundlegend erneuert und umgebaut.

### **Aufteilung in zwei Wohnungen**

Im Zuge der Sanierung entsteht eine neue Außentreppe.

Dadurch entstehen zwei getrennt erreichbare Wohnungen: eine im Erdgeschoss und eine im ersten Obergeschoss.

Damit die beiden Einheiten baulich sauber getrennt sind, wird im bestehenden Stiegenhaus eine Zwischendecke eingezogen.

### **Erweiterungen im Eingangsbereich**

Um in beiden Wohnungen Platz für eine kleine Garderobe zu schaffen, wird beim Eingang ein Vorbau errichtet. Dieser sorgt für mehr Stauraum und eine klare Trennung zwischen Wohnung und Eingangsbereich.

### **Maßnahmen zur Energieeinsparung**

Ein zentrales Ziel des Projekts ist die Verbesserung der Energieeffizienz. Dafür werden mehrere Schritte gesetzt:

- Das gesamte Gebäude erhält eine neue thermische Hülle.
- Die Fassade wird mit einer Holzverkleidung versehen und mit umweltfreundlichen Holzwollefasern gedämmt.
- Der Sockelbereich wird mit feuchtigkeitsbeständigen Dämmplatten isoliert.
- Die oberste Geschossdecke im Dachboden wird mit Holzwolledämmung oder Zellulose gedämmt.
- Auch die unterste Geschossdecke erhält eine Dämmung, sodass der Wärmefluss nach unten zum unkonditionierten Keller reduziert wird.
- Die bestehenden Zweischeibenfenster aus den 1980er Jahren werden durch moderne Dreischeiben-Holz-Alu-Fenster ersetzt. Die Fenstergrößen ändern sich dabei nur minimal.

- Die Kellerfenster bestehen aus einer Einscheibenverglasung in Stahlrahmen ohne Dichtung und stammen noch aus den 1960er Jahren. In Kombination mit der Sockeldämmung werden daher auch die Kellerfenster erneuert. Die neuen Kellerfenster sind mit einer 2-Scheibenverglasung versehen, Fensterrahmen und -stock sind auch hier aus Holz-Alu.

### **Heizungs- und Haustechnik**

Die bisherige Ölheizung wird durch eine nachhaltige Pelletsheizung ersetzt. Um Abfall zu vermeiden, werden die alten Heizkörper nicht entsorgt, sondern sandgestrahlt, neu lackiert und anschließend wieder eingebaut.

Für die getrennte Erfassung des Energieverbrauchs in den beiden Wohnungen werden zwei Heizkreise eingerichtet. Außerdem erhalten die Heizkörper Thermostatventile, die geöffnete Fenster durch starken Temperaturabfall erkennen. Diese Technik verhindert, dass unnötig Heizenergie verloren geht, da sich die Heizkörper dann automatisch ausschalten.

### **Nachhaltigkeit als Grundprinzip**

Bei allen Arbeiten hat die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen oberste Priorität. Ebenso wird darauf geachtet, Baustoffe einzusetzen, die nach ihrer Nutzung wieder recycelt oder in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden können. Auch beim Bodenaufbau wird diese nachhaltige Bauweise berücksichtigt.

### **Erneuerung des Dachs**

Das Dach wird aufgrund seines Alters und daraus resultierenden undichten Stellen erneuert. Das bestehende Blechdach wird nicht entsorgt, sondern als Unterdach erhalten.

## **4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

Aktuell zeigt sich, dass die Baubranche mit der Wiederverwendbarkeit von Baumaterialien und Ressourcenschonung teilweise wenig Erfahrung hat. Das führt dazu, dass viel Diskussion und Überzeugungsarbeit notwendig ist.

Darüber hinaus können aktuell noch keine Schlussfolgerungen und Empfehlungen abgegeben werden.

## C) Projektdetails

### 5 Arbeits- und Zeitplan sowie Status

Bauphase	Status	Monat
Baustart	abgeschlossen	05/2025
Abbruch Ölheizung	Abgeschlossen	06/2025
Abbrucharbeiten	Abgeschlossen	09/2025
Fenstertausch	In Arbeit	09/2025
Rohinstallationen	In Arbeit	09/2025
Zubau Garderobe	Offen	10/2025
Außenstiege	Offen	10/2025
Innenputz	Offen	11/2025
Bodenaufbau	Offen	12/2025
Dämmung OG	Offen	02/2026
Fassade	Offen	04/2026
Dach	Offen	04/2026
geplante Baufertigstellung	Offen	06/2026

## 6 Publikationen und Disseminierungsaktivitäten

Aktuell sind aus dem Projekt keine Publikationen und Disseminierungsaktivitäten entstanden.

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte sowie die barrierefreie Gestaltung der Projektbeschreibung, übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

Die Fördernehmerin/der Fördernehmer erklärt mit Übermittlung der Projektbeschreibung ausdrücklich über die Rechte am bereitgestellten Bildmaterial frei zu verfügen und dem Klima- und Energiefonds das unentgeltliche, nicht exklusive, zeitlich und örtlich unbeschränkte sowie unwiderrufliche Recht einräumen zu können, das Bildmaterial auf jede bekannte und zukünftig bekanntwerdende Verwertungsart zu nutzen. Für den Fall einer Inanspruchnahme des Klima- und Energiefonds durch Dritte, die die Rechteinhaberschaft am Bildmaterial behaupten, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer den Klima- und Energiefonds vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.