

Sanierung & Instandhaltung

Es gibt ganz sicher noch viel zu tun. Die Energiewende ist auch eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Packen wir's an. Aber wie?



DDIV ZUM THEMA

Das Mammutprojekt Energiewende

Noch immer hat der Gebäudebereich beim Energieverbrauch einen Löwenanteil von rund 40 Prozent. Damit hängt der Erfolg der Energiewende maßgeblich von der Wohnungswirtschaft ab. Allerdings führen viele Wege zu höherer Energieeffizienz: Eine Dämmung von Fassade, Dach oder oberster Geschossdecke kann bei einem Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren Einsparungen von bis zu 12 Prozent bringen, eine Optimierung der Heizungsanlage sogar rund 15 Prozent. Nicht zuletzt sind es aber auch die Bewohner selbst, die für mehr Effizienz sorgen: Wer weiß, wie viel Energie er beim Heizen

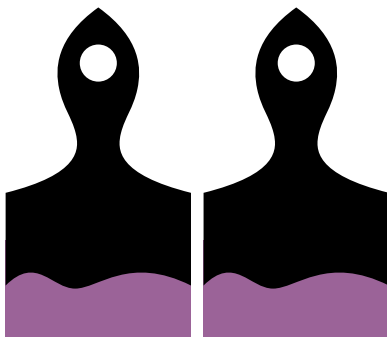
verbraucht, geht sparsamer damit um – und braucht im Schnitt bis zu 16 Prozent weniger, so das Ergebnis einer dena-Studie. Regelmäßige Informationen der Nutzer zahlen sich also aus.

Dass die Energieeffizienz in Bestandsgebäuden und vor allem auch in Wohnungseigentümergeinschaften weiter erhöht werden muss, steht außer Frage. Welche Mittel und Wege es dafür gibt, worauf Sie als Verwalter achten sollten und wie Sie bei Ihren Kunden punkten können, haben wir Ihnen auf den folgenden Seiten zusammengetragen.

10 TIPPS für die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

Für Verwalter und Eigentümer eines Baudenkmals gibt es einiges zu beachten, wenn Baumaßnahmen anstehen. Ohne genaue Planung und Rücksprache mit Behörden und Fachleuten wird man kaum alle Fallen erkennen, die eine Sanierung denkmalgeschützter Gebäude unnötig teuer machen können.

Von Dr. Geerd Dahms, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit von Gebäuden, Fachgutachter für Denkmalschutz und Denkmalpflege, Hamburg



EINGEHENDE BERATUNG

Beauftragen Sie keinen Handwerksbetrieb, ohne Rücksprache mit der zuständigen Denkmalbehörde oder einem -sachverständigen gehalten zu haben. Es können Bußgelder und schlimmstenfalls Rückbauverfügungen drohen. Dies betrifft nicht nur das äußere Erscheinungsbild, sondern in der Regel auch das gesamte Innere des Gebäudes, selbst Ausstattungselemente wie Türzargen, Fliesen, Heizkörper oder Treppengeländer. Gleiches gilt für Fenster, Regenrinnen, Fallrohre, Farbgestaltung und die unmittelbare Umgebung. Selbst Gartenzäune, -wege und Bepflanzungen können vom Denkmalschutz betroffen sein. Denkmalfachliche Beratung und Information im Vorfeld können behördlichen Ärger, Zeit und Geld ersparen.

KALKULATION DER KOSTEN

Oft locken günstige Anschaffungspreise denkmalgeschützter Häuser. Vor dem Kauf sollten Sie unbedingt die Sanierungs- und Restaurierungskosten feststellen. Ein auf Denkmalschutz spezialisierter Architekt oder Sachverständiger hilft bei der genauen Prüfung. In der Regel sind für eine verlässliche Kostenkalkulation Details entscheidend, die ein Laie leicht übersieht. So können nicht einfach die günstigsten Baustoffe zugrunde gelegt werden, sondern ausschließlich die denkmalverträglichen – außen wie innen. Manchmal steht aber nicht das ganze Gebäude unter Denkmalschutz, sondern nur ein Teil. Keine Angst: Sie brauchen die Immobilie nicht in den bauzeitlichen Zustand zurückzusetzen. Entscheidend ist der Zustand, in dem das Haus in die Denkmalliste eingetragen wurde.

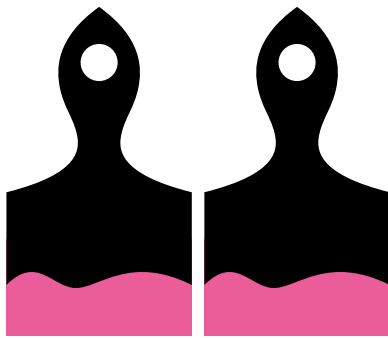
HINZUZIEHUNG VON FACHLEUTEN

3 Bevor Sie die Sanierung einer Denkmalimmobilie beginnen, suchen Sie sich die richtigen Gutachter, Architekten und Handwerker. Es nützt Ihnen und dem Gebäude nichts, wenn planerische und bauliche Fehler gemacht werden, die im schlimmsten Fall ein Gerichtsverfahren und Rückbauverpflichtungen nach sich ziehen können. Ihre Fachleute müssen Kenntnisse über bauzeitliche Materialien, Bauweisen und -techniken haben. Fragen Sie nach Referenzen für die Sanierung historischer Gebäude – gibt es die nicht, suchen Sie weiter.

TIPP: Bitten Sie die zuständige Architekten-, Handwerks- sowie Industrie- und Handelskammer um Empfehlungen.

Kompatible Baustoffe

4 Wer ein historisches Gebäude saniert, sollte möglichst die Original-Baustoffe verwenden. Das geht nicht immer, sodass man auch auf moderne Materialien zurückgreifen muss. Doch Baustoffe verformen sich unter Temperatureinwirkungen – und das meist nicht im gleichen Maße. Falsch kombinierte Materialien führen dann beispielsweise zu Spannungsrissen, die Feuchtigkeitsschäden nach sich ziehen können. Hier braucht man den Rat vom Fachmann, der die Eigenschaften verschiedener Baustoffe kennt und so vorprogrammierte Bauschäden an historischen Gebäuden verhindert.



DIE NEUE HEIZUNG

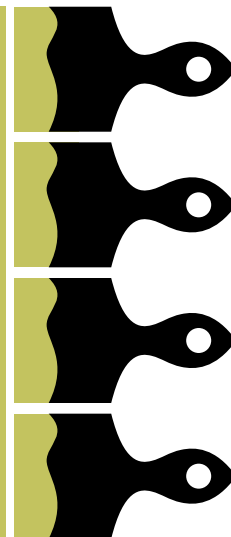
In historischen Gebäuden findet man oft falsch dimensionierte oder nachträglich montierte Heizungsanlagen, die wie Fremdkörper wirken. Auch wenn sich aus denkmalpflegerischen Gründen viele moderne Möglichkeiten der energieeffizienten Umrüstung eines Hauses verbieten (Fassadendämmung, Solar-Kollektoren auf dem Dach etc.), lassen sich mit modernen Heizsystemen auch alte Immobilien verträglich heizen. Ganz gleich, wie alt das Haus ist, eine Zentralheizung lässt sich überall einbauen. Für die Verteilung der Wärme kann man, je nach Alter und Typ des Gebäudes, bauhistorisch angepasste Glieder-Heizkörper installieren oder unsichtbare Flächenheizungen einbauen. Dies können, je nach baulicher Möglichkeit, Fußboden-, Wand- oder Deckenheizungen sein. Sie werden unter Putz verlegt, stören den Raumeindruck nicht und geben eine angenehme Strahlungswärme ab.

DER FUSSBODEN

Bewahren Sie erhaltene Originalfußböden aus der Bauzeit des Hauses. Sie gehören zum Raum wie der Stuck an der Decke oder Kassettentüren. Fast jeder historische Fußboden lässt sich wieder aufarbeiten, ganz gleich, ob Parkett, Dielen oder Terrazzo. Dabei dürfen die Gebrauchsspuren der Jahrhunderte erkennbar bleiben. Wem sein Original-Fußboden gar nicht gefällt, der sollte einen neuen Belag schwimmend auf den alten Boden legen. So bleibt dieser erhalten und kann, wenn in der Zukunft gewünscht, ohne Schäden wieder freigelegt werden.

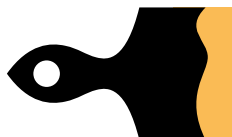
SCHLEICHENDE ZERSTÖRUNG

7 Ein oft unerkanntes Phänomen ist die sogenannte Bitumenkorrosion. Sie tritt insbesondere an Metallteilen unterhalb von Dacheindeckungen aus Bitumen auf, die mit ablaufendem Niederschlag in Berührung kommen. Davon betroffen sind z. B. Dachrinnen, Traufbleche oder auch Dacheinfassungen aus Metall. Da Bitumen aus schwefelhaltigem Erdöl hergestellt wird, entsteht, wenn Niederschlag darauf trifft, unter Sonneneinstrahlung schwefelhaltige Säure. Mit der Zeit greift diese Säure jedes Metall an, selbst Kupfer – Zink sowieso. Erkennen kann man die Ursache an gelblich-braunen Ablagerungen und natürlich am Lochfraß im Metall. Hier gibt es nur eine Abhilfe: Verzichten Sie auf Dacheindeckungen und Außenverkleidungen auf Bitumenbasis.



HISTORISCHE MATERIALIEN

Wer ein historisches Gebäude saniert, braucht passende Materialien und Bauelemente wie z. B. Türen – und die findet man weder beim Baustoffhändler noch auf dem Trödelmarkt. Seit 1992 gibt es aber den „Unternehmerverband historische Baustoffe e.V.“, dessen Mitgliedsunternehmen bei Abbrüchen wiederverwendbare historische Materialien sichern und anbieten. Welcher „Historische Baustoffhof“ für Sie in Frage kommt, finden Sie unter www.historische-baustoffe.de



FASSADENDÄMMUNG

10 Was durch die Bundesregierung gefördert wird, muss noch lange nicht gut für ein Baudenkmal sein. Das betrifft u. a. Wärmedämmverbundsysteme und weitere Maßnahmen, die aus historischen Gebäuden angebliche Niedrigenergiehäuser machen sollen. Das Verkleben von Fassaden mit Kunststoffen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals und langfristig eine Umweltschädigung dar. Diese Maßnahmen sind nicht genehmigungsfähig und lassen den Denkmalwert untergehen. Viele historische Gebäude sind traditionell mit massiven Mauersteinen und einer Hohlschicht gebaut, die für ein hervorragendes Raumklima und ausreichende Wärmedämmung sorgen. Keinesfalls sollte die Hohlschicht mit Kunststoffkügelchen verfüllt werden, da dies in die Bauphysik eingreift. Baudenkmal, die sparsamer gebaut wurden, können oft durch eine Innendämmung energetisch verbessert werden. Bei jeder Maßnahme zur Gebäudedämmung sollte ein Bauphysiker hinzugezogen werden.

DIE FENSTER

Bei der Wiederherstellung einer Fassade ist es wichtig, die ursprüngliche Fensteraufteilung und -bauweise beizubehalten, denn sie bestimmen wesentlich die äußere Erscheinung eines Hauses. Auch wenn Sie Fenster vom Tischler nachbauen lassen, achten Sie auf originalgetreue Beschläge. Im Idealfall kommen bei der Montage noch Teerhanfstricke oder Spritzkork statt Bauschaum zum Einsatz.

