

# Das Baudenkmal ist saniert – ein für allemal?

Ulrich Gräf

Am 7. Mai 1988 veranstaltete der SCHWÄBISCHE HEIMATBUND, vertreten durch seinen Arbeitskreis Peter-Haag-Preis und Denkmalpflege, in Leonberg ein Symposium. Ausgangspunkt dieser Veranstaltung war die Erfahrung, daß Althausbesitzer, die ihr Objekt gerade modernisiert und saniert haben, mit ihren Sorgen und Nöten im Umgang mit ihrem Haus alleingelassen werden.

Die bis heute ausgezeichneten Peter-Haag-Preis-Träger wurden speziell dazu eingeladen, um gerade mit ihnen Erfahrungen im Umgang mit den Altbauten zu erörtern. Daß eine ganze Reihe von Architekten mit Praxis in der Altbausanierung gekommen war, zeigt deutlich, daß auch bei ihnen noch Bedarf besteht, über die Probleme des Altbaus weitere Erfahrungen zu sammeln und auszutauschen. Nicht zuletzt brachten Leonberger Althausbesitzer auch spezielle Ansichten und Erlebnisse mit ein, die oft ortstypisch sind. Deshalb ging es zunächst darum, nochmals aufzuzeigen und anzusprechen, welche Voraussetzungen für eine gelungene Sanierung gegeben sein müssen und welche Probleme nach der Sanierung eines Altbaus auftreten können. Einführende Referate zu vier Themenschwerpunkten gaben den Einstieg in die folgende Diskussion in Arbeitsgruppen.

## Wohnen im Denkmal

Voraussetzung für eine sinnvolle Wohnnutzung in einem z. B. unter Denkmalschutz stehenden Altbau ist die Bereitschaft, die Gegebenheiten des Altbaus anzunehmen und dabei alle Risiken für die neue Nutzung abzuschätzen. Diese wurden unter verschiedenen Gesichtspunkten am Beispiel eines sanierten Gebäudes in Esslingen dargestellt.

Die Frage nach dem baulichen Zustand stellt sich natürlich für jede Sanierung, ist aber auch für die Überlegungen zur speziellen Wohnnutzung von Bedeutung. Oberster Grundsatz ist, alles soweit als irgend möglich zu erhalten, um dem Charakter des Altbaus gerecht zu werden. Gründliche Überlegungen zur Erhaltungsfähigkeit von Bausubstanz führten dazu, daß auch nach etwa fünf Jahren nur wenige kleinere Veränderungen in der Wohnung notwendig wurden, um den Bedürfnissen der Bewohner besser zu entsprechen.

Hat man sich mit der baulichen Situation auseinandergesetzt, so ist der zweite Schritt die Bestätigung mit dem vorgegebenen Grundriß. Es waren keine

grundlegenden Veränderungen im Grundriß notwendig; die Einteilung hat sich bewährt, die neuen Nutzungen ließen sich gut aufteilen. Die Wege wurden kurz gehalten, so gut es ging. Durch ein modernes Heizungssystem mit Thermostaten kann für jeden Raum entsprechend seiner Funktion eine individuelle Regelung getroffen werden, auch im Interesse des historischen Grundrisses. Überraschenderweise hat sich auch bei Festen die Möglichkeit, von «Raum zu Raum» zu gehen, bewährt. Ein Großraum ist nicht unbedingt vonnöten. Die Schalldämmung im Haus funktioniert ausreichend, so daß bei entsprechender Rücksichtnahme der Bewohner keine Schwierigkeiten auftreten. Insgesamt haben sich die neuen Wohnfunktionen so in den Altbau integrieren lassen, daß heute keine Probleme bestehen. Die gesundheitlichen Aspekte im Altbau sind durch entsprechende Nutzung und durch Eingehen auf die Besonderheiten des Gebäudes gelöst. Es gibt keine Kälte, Feuchte, Zug. Die Fenster in alter Konstruktion lassen zwar Luftbewegungen zu, diese werden aber nicht als unangenehm empfunden. Zur Regulierung der Feuchtigkeit im Fachwerkhaus sind Verdunster aufgestellt, um die heizungsbedingten Probleme mit der Luftfeuchtigkeit zu regeln. Im Altbau wechseln sehr stark die Lichtverhältnisse, z. B. ist die Bohlenstube ziemlich dunkel, die Obergeschosse sind heller. Mit entsprechender Nutzungseinteilung lernt man diese Besonderheiten schätzen.

Ein wichtiger Aspekt für das Wohnen im Altbau ist die soziale Situation in der Nachbarschaft. Man hat es in diesem Esslinger Quartier mit einer gemischten Bewohnerschaft zu tun. Nachbarschaft findet statt vom Grußverhältnis über die gemeinsame Tasse Kaffee bis zu gemeinsamen Festen.

## Altbau sanieren oder Neubau?

Eine eindeutige Antwort auf die Frage «Ist der Altbau zu sanieren oder sollte nicht besser neu gebaut werden?» läßt sich nicht immer geben; dazu gibt es zu viele Kriterien, die eine Rolle spielen. Alt oder neu, das ist auch nicht die Frage, da beide Lösungen in aller Regel gleich teuer sind. Von großer Bedeutung sind aber die Kriterien, die zu einer Altbausanierung hinführen und gegen den Neubau abgewogen werden müssen:

– Die Frage der persönlichen Beziehung zu einem Altbau.



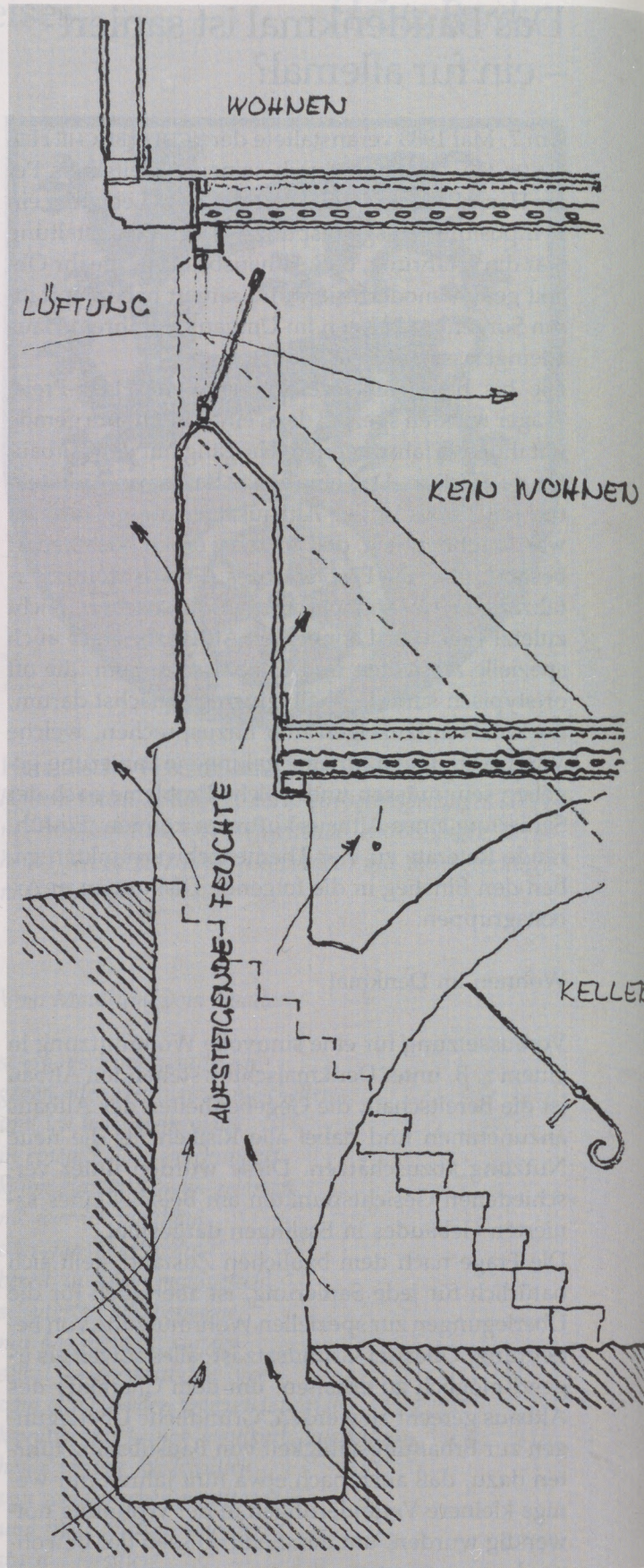
- Die Vielfältigkeit des Altbaues, der für bestimmte Bedürfnisse gebaut wurde.
  - Der Altbau kann nicht nach heutigen Nutzungsschemen beurteilt werden. Deshalb erfordert es genaue Kenntnisse des Altbaus, um dessen Geschichtlichkeit zu erfahren und darauf eingehen zu können.
  - Das «Ambiente» ist ein wesentliches Merkmal für den Altbau.
  - Die Regeln der «Baukunst» lassen sich nicht auf den Altbau übertragen, sie argumentieren am Altbau vorbei.
  - Bauten unserer Zeit altern anders, sie werden im Gegensatz zum «würdigen» Alter des Altbaus schäbig.
- Beim Altbau muß man sich immer vor Augen halten, daß vor allem versäumte Instandsetzung zur Sanierungsbedürftigkeit geführt hat. Die Kostenermittlung kann bei sorgfältiger Erfassung der Sanierungsmaßnahmen zum minimierten Risiko werden. Dann entstehen auch nicht die Probleme, die so häufig der Altbausanierung angelastet werden.

Zehn Jahre danach die zweite Sanierung

Grundvoraussetzung für die Verhütung von Bauschäden und die Vorsorge vor allzu schnellen Erneuerungsarbeiten nach Abschluß einer Sanierung ist die dem Altbau entsprechende, handwerklich saubere Ausführung. Dabei werden gerade heute viel zu viele Fehler gemacht. In aller Regel ist der Zeitaufwand für eine traditionelle handwerkliche Konstruktion auch nicht größer als für eine «moderne» Lösung. Entscheidend ist dabei nur, daß der Handwerker die traditionelle handwerkliche Konstruktion kennt und beherrscht.

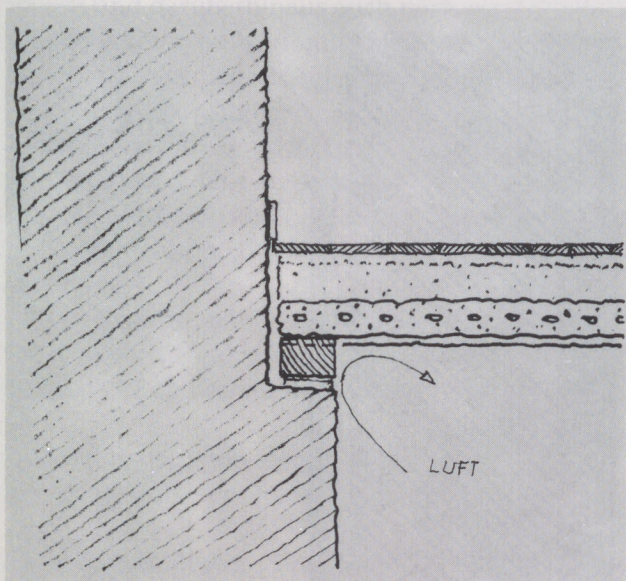
Beim richtigen Einsatz der einem Altbau angemessenen und in bautechnischer Hinsicht notwendigen Materialien und Handwerkstechniken ist eine normale Wartungsphase von zehn bis fünfzehn Jahren erforderlich. Gleiches gilt auch für den Neubau und orientiert sich vor allem an Materialien, die dem Oberflächenschutz dienen. Diese Wartungsintervalle bedingen beim Altbau aber die Wahl des richtigen Baustoffes; kommt der Originalbaustoff nicht mehr infrage, so muß ein erprobter Ersatzbaustoff verwendet werden, der in seinem bauphysikalischen Verhalten und in seinem Erscheinungsbild weitgehend dem Original entsprechen muß.

Wichtig für die Wartung am Altbau ist das bauteilweise Vorgehen. So können durch einfachste Wartungsmaßnahmen mittelfristig Schäden verhindert werden. Typisches Beispiel ist das neu verzimmerte Fachwerk, das nach zwei oder drei Heizperioden



«Feuchtesperre» in einem Haus des Mittelalters und der Frühneuzeit: Aufsteigende Feuchte und Feuchte-Diffusionsstrecke.





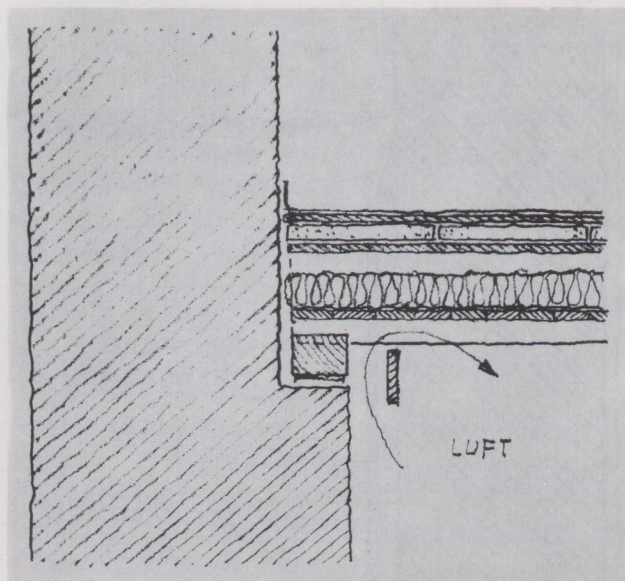
Mauerlatte im Mauerrücksprung als Auflage für die Balkenlage in einem alten Haus.

auf Schäden durch Schwinden des Holzes kontrolliert werden muß. Dabei genügt in aller Regel das Schließen aufgetretener Fugen. Gerade beim bäuerlichen Fachwerkhause war es früher üblich, in jährlicher Wartungsphase die Außenflächen neu zu kalken und im Dach die Schindeln nachzustecken. Das waren einfachste Wartungsarbeiten, die ohne großen Aufwand vom Hausbesitzer selber durchgeführt werden konnten, die aber dem Altbau eine lange Lebensdauer gewährleisteten. Gerade der Kalkanstrich bot z. B. Schutz gegen Schädlinge und Fäulnis und schuf eine bauklimatisch günstige Umgebung. Eine Rückbesinnung auf solch elementare Regeln der Wartung an Altbauten erscheint angebracht und sollte bei einer Sanierung mitbedacht werden.

Vorsorge vor Schäden wurde früher sehr gründlich dadurch betrieben, daß Problembereiche im Haus von bestimmten Nutzungen ausgeklammert wurden. So war das Dach nicht ausgebaut, konnte also jederzeit kontrolliert und gewartet werden. In aller Regel wohnte man nicht im Erdgeschoß und ging somit den Schwierigkeiten mit der Feuchtigkeit aus dem Weg. Diese Beispiele sollen aufzeigen, daß durch gründliche Vorsorge und sorgfältigen Umgang mit dem Altbau nach kurzer Zeit sowie später auftretende aufwendige Nachbesserungen bis hin zur erneuten Sanierung vermieden werden können.

#### Alte Konstruktionen und moderne Ansprüche

Die meisten Bauschäden am Altbau werden durch falsche oder unsachgemäße Ansprüche an bestehende Konstruktionen verursacht. Dadurch müs-



Luftzutritt zur Mauerlatte in einem modernisierten alten Haus.

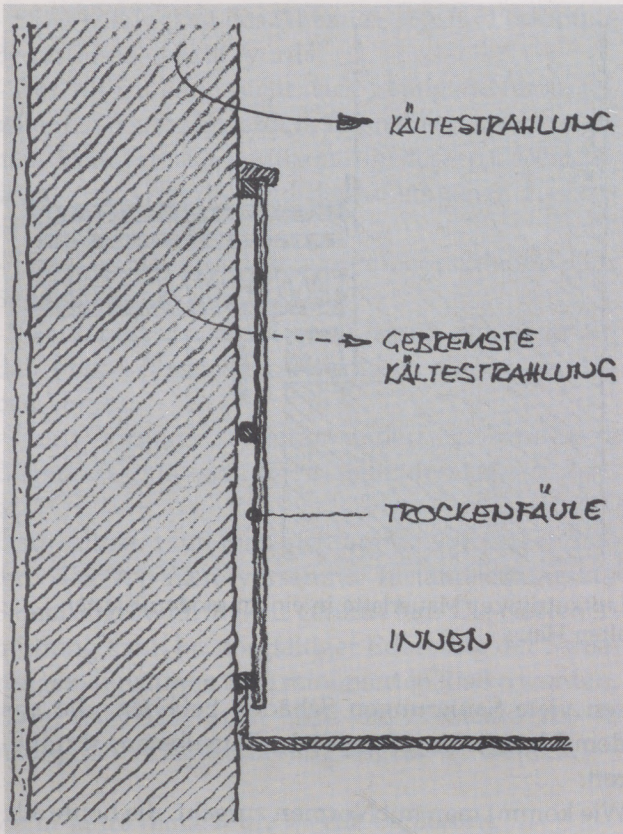
sen viele Sanierungen Schäden beheben, die aus dem falschen Umgang mit der Bausubstanz resultieren.

Wie kommt man mit Normen zurecht, die heute alle auf den Neubau zurecht geschnitten sind? Z. B. Schall-, Wärme-, Brandschutz- oder Fensterbaunormen. Es müssen Wege gesucht werden, die dem Altbau gerecht werden. Deshalb muß überlegt werden, wie Sprachregelungen und Denkregelungen gefunden werden, die vor allem einem überhöhten technischen Anspruch an alte Gebäude Einhalt gebieten.

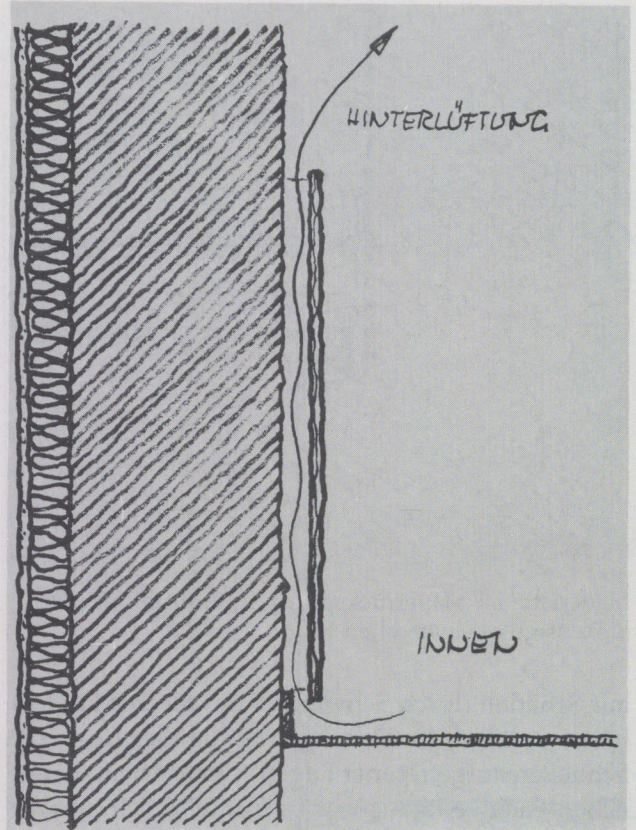
An beispielhaften Problempunkten, die bei einer Sanierung auftreten, wurde zuerst die Feuchtigkeit benannt, vor allem die aufsteigende Feuchtigkeit. Sie wurde in Altbauten durch Puffer aus Natursteinmauerwerk aufgehalten. Deshalb war ein Wohnen im Erdgeschoß auch nicht möglich, und es wurde mit Bedacht, den Jahreszeiten angemessen, gelüftet. Die Baumaterialien wie Stein, Putz und Anstrich haben feststehende Eigenschaften, die berücksichtigt werden müssen; und von daher kann auch nicht von guten oder schlechten Materialien gesprochen werden.

Holz, von Mauerwerk und Putz umschlossen oder eingesetzt, geht kaputt. Holz darf nicht in Wände eingreifen. Dieses Problem, z. B. bei Holzdecken, wurde früher durch den Einbau von Mauerlatten gelöst, was heute nur allzu oft vergessen wird. Die Lamberie in der Innenausstattung war Verschleißschicht, die nicht nur zum Schmuck eines Raumes diente, sondern auch als Wärmepuffer (Kälteabstrahlung im Winter) gebraucht und so ausgebildet wurde, daß sie dem Raum zum Schmuck gereichte.





Bewußt hingegenommene Trockenfäule hinter Holzvertäfelungen auf Außenmauern in alten Häusern.



Hinterlüftete Holzvertäfelung auf der wärmegeprägten Außenmauer in modernisierten alten Häusern.

Hohe Temperaturschwankungen erzeugen in den Baumaterialien Spannungen, die die Gefahr der Rissbildung mit sich bringen. Dies ist gerade heute durch die innere Wärmedämmung ein Problem. Früher wurden sehr häufig in den Dörfern Bäume vor die Süd- und Westfassaden gesetzt als Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten; in den Wintermonaten war dann die gewünschte Besonnung des Gebäudes möglich. Der Walnußbaum erfüllte diese Bedingungen besonders durch spätes Laub und frühen Abwurf im Herbst. Zum Ausgleich von Temperaturschwankungen im beheizten Haus von heute ist vor allem im Fachwerkhäuser die Befeuchtung der Luft unerlässlich.

Die optimale Schalldämmung läßt sich im Altbau in aller Regel nicht erfüllen. Hier hilft nur Rücksichtnahme und Verständnis. An den Brandschutz können keine Neubauanforderungen gestellt werden, es muß vielmehr auf die individuellen Probleme des Hauses eingegangen werden.

Aus diesen beispielhaften Problempunkten läßt sich schnell ersehen, daß ein Altbau ein komplexes Gebilde ist, das aber bei entsprechender Beschäftigung mit den Eigenschaften der Materialien und dem Lernen aus der Erfahrung früherer Generationen nicht sanierungsanfälliger ist als ein Neubau.

Sanierung des Altbaus oder Neubau – was ist billiger?

Nach den Gruppendiskussionen wurden die zuvor stichwortartig aufgeführten Ergebnisse im Plenum vorgestellt. Die Diskussion entzündete sich zunächst an der Frage: Ist die Sanierung eines Altbaus teurer als ein Neubau? Schnell wurde klar, daß diese Frage so überhaupt nicht beantwortbar ist. Zu viele Faktoren spielen eine Rolle, die eine klare Antwort in aller Regel nicht zulassen. Zuerst müssen für den Altbau die «ideellen» und «technischen Faktoren» erhoben und – ganz wichtig – auch bewertet werden.

Von Seiten der Architekten ergab die teilweise kontrovers geführte Diskussion, daß eine Altbausanierung nicht teurer werden muß als ein Neubau, wenn der Architekt die Chance erhält, die bautechnischen Voraussetzungen genau zu untersuchen und zu dokumentieren.

Wichtigstes Ziel muß es sein, dem Altbau die angemessene Nutzung maßzuschneidern, die auf alle Gegebenheiten des Altbaus möglichst weitgehend Rücksicht nimmt. Man war sich einig, daß überhöhte oder falsche Nutzungsansprüche unweigerlich zur Zerstörung von erhaltenswerter Substanz



führen und darüberhinaus auch noch oft mit hohen Kosten erkaufte werden müssen.

Daher sind vor Beginn einer Sanierung eine Reihe von Fragen zu klären:

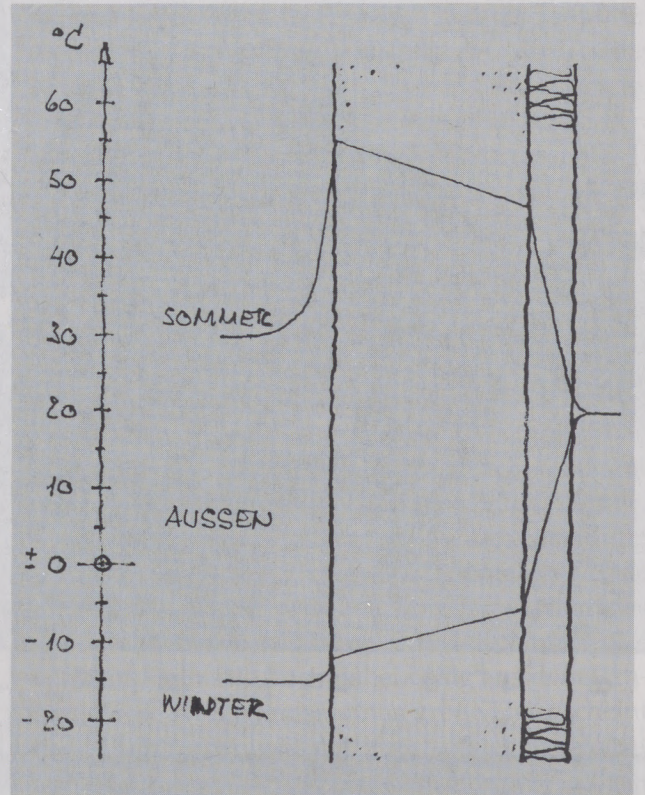
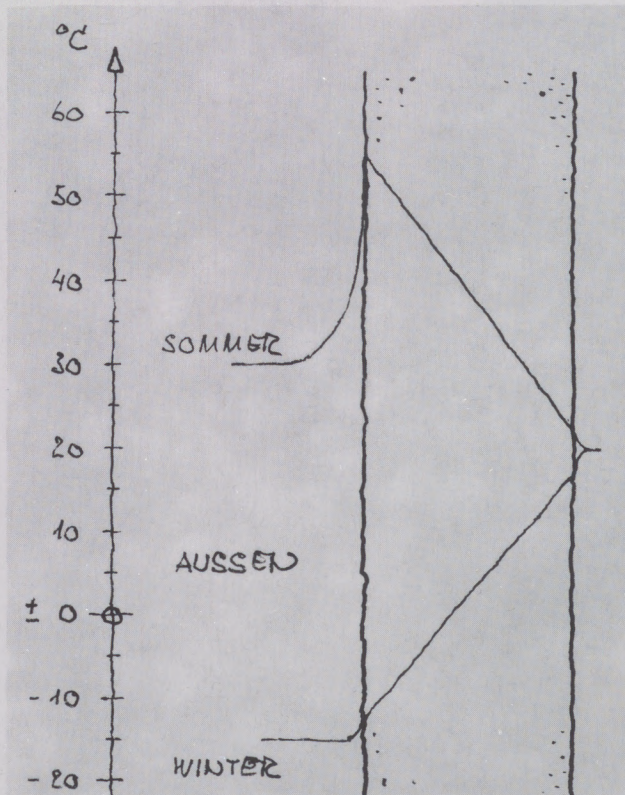
- Hat der Altbau den richtigen, d. h. den verständigen Bauherrn, der bereit ist, sich mit der Situation auseinanderzusetzen?
- Wie und wo findet der Bauherr den richtigen Architekten?
- Wie kommt man zum richtigen Handwerker, wenn es darum geht, traditionelle Arbeits- und Verfahrensweisen neu zu beleben und anzuwenden?

### Beleihungswert von Altbauten – der «Häuslesbauer» ist besser gestellt

Diese Fragen lassen sich nicht direkt beantworten, da es wohl kaum möglich sein wird, Listen von Fachleuten, die alle Probleme abdecken, zu vermitteln. Die anwesenden Architekten waren der Auffassung, Architekt und Handwerker müßten sich die gebauten Tatsachen ansehen, um sich ein Urteil über das Vorgehen und die Einstellung zu bilden. Ein anderer Diskussionspunkt, der sich aus der Frage nach den Kosten für eine Altbauanierung ergab, war die Frage nach der Finanzierung und der Finanzierungsmöglichkeit, die vor allem die anwe-

senden Bauherren beschäftigte. Aus ihrem Kreis wurde ein Problem genannt, mit dem offensichtlich viele Altbaubesitzer schon zu kämpfen hatten, die Frage nach dem Beleihungswert eines Altbaus. Von den Altbaubesitzern wurde geäußert, gegenüber den «Häuslesbauern» fühlten sie sich benachteiligt, da der Beleihungswert oft nur ca. zwei Drittel des vergleichbaren Neubaus betrage; zum anderen werde der Gegenwert des sanierten Altbaus nicht genügend berücksichtigt. Der ideelle Wert eines Altbaus, der in einer speziellen Lage und in Beziehung zum Orts- oder Stadtkern steht, ist offensichtlich nicht kreditwürdig. Und wenn, dann nur im fertigen Zustand, denn dann wirkt ja das hergerichtete Haus und strahlt seinerseits auf die Umgebung aus. Die Frage, was mit den Häusern geschieht, die schon vor zehn oder fünfzehn Jahren saniert wurden, führte nach den vorangegangenen Gesprächen in den Arbeitsgruppen zu der Frage nach der Wartung von Altbauten. Die Diskussion ergab, daß sich die Bauunterhaltungsmaßnahmen viel stärker an den Wartungsrhythmen der bekannten traditionellen Materialien orientieren müssen; weiterhin muß vermieden werden, auf angepriesene moderne Industrieprodukte zu schielen, die eben nicht die Besonderheiten eines Altbaus berücksichtigen. Altbau ist nicht gleich Altbau. Es gibt zu viele Faktoren, die

Sommerliche und winterliche Temperaturgradienten, links bei einer ungedämmten Außenwand, rechts bei einer innenseitig gedämmten Außenwand.





es zu berücksichtigen gilt und die auch den Reiz des Altbaus ausmachen. Es gilt, die Wartungsphasen nach den einzelnen am Altbau typischen Baustoffen vorzunehmen und sich darauf einzurichten. Sind bei der Sanierung keine grundlegenden Fehler in der Materialwahl und in der Nutzung eines Altbaus gemacht worden, dann halten sich auch die Wartungs- und Reparaturphasen in Grenzen; es geht nicht darum, Schäden in Ordnung zu bringen, sondern um die Reparatur von Verschleißschichten. Und es ist nicht so, daß moderne Materialien am Altbau überhaupt nicht eingesetzt werden können; wenn doch, dann mit Bedacht und unter Berücksichtigung aller am Altbau wichtigen Faktoren.

#### Sanierte Altbauten wissenschaftlich beobachten

Als Fazit der Diskussion in den Arbeitsgruppen und im Plenum sind zwei grundlegende Punkte zu nennen:

1. Führt die Beschäftigung mit dem Altbau und das Akzeptieren seiner besonderen Ausprägungen – wie der früheren Wohnkultur – dazu, daß man nun eigentlich mehr über die Zusammenhänge von Ma-

terial und Lebensweisen, von Materialien und ihrer Lebensdauer und Einsatzgebiete wissen müßte, so ergibt sich doch immer noch das Problem, daß viele dieser Punkte zwar in Fachkreisen bewußt, aber nicht allgemein so bekannt gemacht sind, daß sie auch für den interessierten Laien verständlich und nachvollziehbar sind. Deshalb wäre dringend eine intensivere wissenschaftliche Beschäftigung mit dem Problem der Altbausanierung unter der Prämisse der Substanzerhaltung erforderlich; diese müßte sich an den Altbauten direkt orientieren. Durch Erfahrungen der Bewohner und vor allem durch begleitende wissenschaftliche Untersuchungen müßten diese Fachleute zu wissenschaftlich abgesicherten Erfahrungswerten kommen und Verhaltensregeln für den Umgang mit alter Bausubstanz definieren.

2. Zur Finanzierung von Altbausanierungen müßten Grundlagen geschaffen werden, die Besonderheiten eines Altbaues wie Größe, Stellung in der Stadt, geschichtliche und baukünstlerische Bedeutung berücksichtigen, damit bei der Kreditwürdigkeit nicht mehr eine Benachteiligung gegenüber dem Neubau erfolgt.

Teile des zerlegten Löwenkopfes vor dem Zusammensetzen; danach wurde aus der Hohlensteinstadel-Figur die Frau mit dem Löwenkopf. Die Paßmarken mit den Nummern erleichtern das Puzzle. ▶

