

**59 Umbauen, Anbauen,
Bauen im Bestand**

61 Mehr als nur Facelifting

62 Aus Alt mach Neu

66 Chirurg am Haus

70 Der Schornstein muss nicht
mehr husten

Umbauten, Anbauten, Bauen im Bestand

Da die Flächen für Neubauten immer knapper werden, erwerben immer mehr Bauinteressenten einen Altbau. Wer sich allerdings mit dem Thema Altbau beschäftigt oder schon länger im eigenen und in die Jahre gekommenen Haus wohnt, wird feststellen, dass die meisten älteren Häuser den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen nicht mehr genügen.

Warum modernisieren?

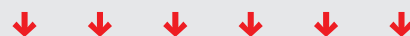
Etwa 3/4 aller Wohnungen und Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1978 errichtet⁵, ein großer Teil davon in den 50er und 60er Jahren. Während der überwiegende Teil der Bauten, die vor 1960 entstanden, schon einmal modernisiert wurde, steht nunmehr die Erneuerung und Veränderung der späteren Bauten im Vordergrund.

Mehr als nur Facelifting

Die meisten Wohnungen aus dieser Zeit entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an Wärmeschutz, Heiztechnik und Komfort. Gleichwohl gibt es keine einheitliche Formel für notwendig gewordene Umbau- oder Anbaumaßnahmen. Hier ist ein Bauen gefragt, das Rücksicht auf die Bewohner, auf das Haus, seine Gestalt, Technik und Funktion nimmt. Gestalterisch, technisch und finanziell befriedigende Lösungen lassen sich nur erreichen, wenn Fachleute eingeschaltet werden. Diese sind sich darin einig, dass, insbesondere bei der Sanierung von Altimmobilien, Fachkompetenz gefragt ist, um gute Ergebnisse zu erzielen. Längst haben die Anbieter diesen Markt entdeckt, und in der Flut von Offerten ist es für Sie als Bauherr schwierig, den Überblick zu behalten. Oftmals verbirgt sich hinter gut gemeinten Ratschlägen und vermeintlichen Fachtipps eigennützige Produktwerbung, die nicht der Vergleichbarkeit dient. Gerade beim Bauen im Bestand, beim Umbauen und Modernisieren, sind aber Sensibilität und Kreativität besonders wichtig.

»Der Gebäudekomplex besteht aus einem Vorderhaus mit Seitenflügeln, Hinterhaus und Nebengebäude, gruppiert um einen kleinen Innenhof. Das Vorderhaus wurde von einer Wohnungsgenossenschaft durch Einsatz von Sanierungsfördermitteln des Bundes, Landes, der Stadt und der Stadtwerke unter der Regie des Architekten instand gesetzt und modernisiert. Ökologische und denkmalpflegerische Gesichtspunkte spielten dabei eine große Rolle. Die zukünftigen Bewohner waren an der Planung beteiligt und haben ca. 14,4% der Gesamtkosten in Selbsthilfearbeit erbracht. Durch diese Beteiligung konnte ein hohes Maß an Identifikation mit dem Projekt erreicht werden.«

Friedhelm Birth
Architekt



Siehe dazu die Informationsblätter unter:
www.kompetenzzentrum-imb.de

- Info-Blatt Nr. 15.1
Wohngebäudebestand
und Nutzungsperspektiven
- Info-Blatt Nr. 15.2
Bestandsaufnahme und bauteilbezogene
Gebäudeaufnahme
- Info-Blatt Nr. 15.3
Instandhaltung von Gebäuden und
der technischen Gebäudeausrüstung
- Info-Blatt Nr. 16.1
Instandsetzung, Modernisierung, Umbau
- Info-Blatt Nr. 16.2
Energetische Bewertung
und Modernisierung
- Info-Blatt Nr. 16.3
Gebäudeerweiterungen

⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Daten und Fakten zu Bauen und Wohnen in Deutschland, Faltblatt 2004.

»Ein bestehendes Wohnhaus wurde um einen Wohnraum und eine großzügige Terrasse erweitert. Entstanden ist ein einfacher rechteckiger Wohnraum, dem eine aufgeständerte überdachte Terrassenkonstruktion in Form einer Veranda über die gesamte Wohnraumlänge vorgelagert ist. Nach Süden zur Terrasse öffnet sich der neue Wohnraum durch zwei große zwei­flügelige Fensterelemente zum Garten; nach Norden gewährt ein langer schmaler Fensterschlitz Ausblick in den hinteren Teil des Gartens. Der neue Baukörper ist zum Altbau optisch durch eine »Glasfuge« getrennt. In Konstruktion und Materialwahl hebt sich der Anbau bewusst vom bestehenden, in Massivbauweise errichteten Wohnhaus ab.«

B-WERK architekten + innenarchitekten

Brauche ich denn für jeden Umbau und selbst für einen Wintergartenanbau eine Baugenehmigung?

Umbau, was heißt das?

Ob eine Baugenehmigung erforderlich ist oder nicht, hängt immer vom Einzelfall ab. Grundsätzlich wird im Rahmen der Bauordnung differenziert, ob Gebäude im so genannten »Außenbereich« liegen oder nicht. Darüber hinaus ist die Art der Nutzung wichtig. Hier gibt es unterschiedliche Maßgaben bezüglich einer erforderlichen Baugenehmigung. Bei einem sehr kleinen Anbau kann ggf. auf eine Genehmigung verzichtet werden, sofern keine anderen (gestalterisch/städtebaulichen) Belange berührt werden. Diese Fragen sind jedoch vom Architekten abzuklären. Prinzipiell sollte schon bei einem kleinen Wintergarten von einer Genehmigungspflicht ausgegangen werden, da dieser in der Regel die Anforderungen einer genehmigungsfreien Baumaßnahme nicht erfüllt.

Für eine bloße Reparatur oder eine kleine Maßnahme am Wintergarten ist keine Baugenehmigung erforderlich. Oftmals jedoch veranlasst der schon lange baufällige Wintergarten eine Baumaßnahme, die, wenn sie denn professionell geplant ist, zu ganz neuen räumlichen und gestalterischen Lösungen führen kann. Ein solcher Eingriff in die bestehende Substanz kann sehr unterschiedlich aussehen und reicht von einer leichten Überarbeitung über eine mittlere Sanierung bis hin zu einem kompletten Rückbau auf das konstruktive Skelett eines Gebäudes.

Aus Alt mach Neu

Nicht selten wird durch Familienzuwachs oder Veränderungen der Lebensgewohnheiten das bereits vorhandene Wohnhaus zu klein. Was tun? Verkaufen, neu bauen oder doch beim Alten bleiben? Viele Bauherren entscheiden sich für das Alte, und das nicht nur





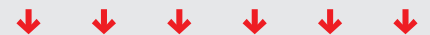
wegen des Geldbeutels. Auch die Liebe zu einem unverwechselbaren Stück Land, einem vertrauten Ort, einem Haus als Heimat für die Seele von Bewohnern und Betrachtern spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Kostenbewusstsein und ökologisches Denken sind beim Umbau aber genauso gefragt wie bei anderen Baumaßnahmen, ebenso die Frage der Gestaltung. Das äußere Erscheinungsbild älterer Häuser wird in der Regel wegen seiner architektonischen Qualität erhalten. Die eigentlichen Umbauten und Umnutzungen vollziehen sich vielmehr im Inneren. Auf vorgegebene Strukturen einzugehen, ist eine äußerst reizvolle Aufgabe. Hier können Architekten ganz zeitgenössische Antworten auf die heutigen Bedürfnisse der Bewohner formulieren.

Mehr als bei Bauaufgaben auf freiem Grundstück ist beim Altbau eine solide, neutrale und fachlich versierte Betreuung für den Bauherrn erforderlich, denn es gibt beim Bauen im Bestand keine Patent- oder Pauschallösung.

Wir brauchen mehr Platz

Meist beginnt es mit der Weiterentwicklung oder Veränderung des Wohnbedarfs. Manche potenzielle Bauherren sind mit ihrer Wohnsituation unzufrieden, vielleicht im Hinblick auf die räumliche Größe, Energieeffizienz oder auch auf die Gestaltung. Möglicherweise verändert sich aber auch die soziale Struktur der Familie. All das erfordert eine Planung, die eben nicht nur kurzfristig gedacht ist.

Gehen beispielsweise die Kinder aus dem Haus, so dass die Eltern das Haus für sich großzügiger nutzen können, sollte bei dieser Gelegenheit auch an eine altengerechte Wohnung und ein Wochenendquartier für die Kinder oder Gäste gedacht werden. Oder es tritt der umgekehrte Fall ein. Die Tochter oder der Sohn kommt mit der Familie ins elterliche Haus zurück, um dort – in getrennten Wohneinheiten – zusammen zu leben. Die Kinder wachsen mit mehreren Generationen auf, und der Alterssitz der Eltern bzw. Großeltern ist gegeben. Diese soziale Strukturveränderung in der Familie erfordert in der Regel einen Umbau oder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes.



Siehe dazu die Informationsblätter unter:
www.kompetenzzentrum-imb.de

- **Info-Blatt Nr. 15.1**
Wohngebäudebestand und Nutzungsperspektiven
- **Info-Blatt Nr. 15.2**
Bestandsaufnahme und bauteilbezogene Gebäudeaufnahme
- **Info-Blatt Nr. 15.3**
Instandhaltung von Gebäuden und der technischen Gebäudeausrüstung
- **Info-Blatt Nr. 16.1**
Instandsetzung, Modernisierung, Umbau
- **Info-Blatt Nr. 16.2**
Energetische Bewertung und Modernisierung
- **Info-Blatt Nr. 16.3**
Gebäudeerweiterungen



Was muss im Vorfeld bedacht werden?

Für Sie als Eigentümer und Bauherr stellt sich die Frage, ob Sie das vorhandene Gebäude verändern wollen, oder ob es sinnvoller ist, ein komplett neues Wohngebäude an einem anderen Ort zu errichten. Umbau oder Neubau? Auf diese Entscheidung haben viele Faktoren Einfluss, und es müssen zunächst einige grundsätzliche Punkte abgewogen werden:

- Lage des Grundstücks, auf dem das vorhandene Gebäude steht
- Wie sehr sind die Bewohner mit der Umgebung – Nachbarschaft, Infrastruktur, Schule, Arbeitsplatz – verwurzelt?
- Wert des Gebäudes und Grundstücks (ggf. Wertgutachten), Eigentum oder Erbpacht
- Topografische Lage des Grundstücks?
- Erhaltenswerte Vegetation?
- Größe des Grundstücks: Lässt es eine sinnvolle Erweiterung zu?
- Abmessungen des Gebäudes, Ausrichtung, Baukörper, Geschosse, Nutzfläche
- Emotionale Bindung an das bestehende Haus?
- Ist eine Erweiterung/ein Umbau baurechtlich zulässig?
- Ist die Bausubstanz in Ordnung oder muss saniert werden? Wenn ja, in welchem Umfang?
- Birgt die Bausubstanz Risiken oder Gefahren hinsichtlich Statik, Gebäudetechnik, Kontaminierung o.ä.?
- Wie groß ist der Kostenrahmen?
- Welche Fördermaßnahmen ergeben sich: steuerliche Abschreibung, zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse aus besonderen Programmen?

Einer der sicherlich bedeutendsten Entscheidungsfaktoren betrifft die Kosten. Im Allgemeinen gehen viele Bauherren davon aus, ein Umbau sei günstiger als ein Neubau. Dies ist nicht generell der Fall. Bei umfangreichen Maßnahmen können sich die reinen Baukosten 1:1 gegenüberstehen oder noch höher liegen (Statik, Entkernung, Haustechnik). Gleichzeitig entfallen bei einem Umbau jedoch die Grundstückskosten, während sie bei einem Neubau hinzukommen, was bei Ihrer Entscheidung für einen Umbau oder Neubau schon ausschlaggebend sein kann.

Bereits in dieser frühen Planungsphase ist es wichtig, kompetente Fachleute, z. B. Architekten und Sachverständige, für die Beurteilung der Kosten hinzuzuziehen. Nach einer Besichtigung des vorhandenen Gebäudes können diese Ihnen sagen, welche

Maßnahme für Ihre Bedürfnisse die wirtschaftlichste ist. Zudem können Fachleute die baurechtlichen Faktoren besser einschätzen. Sie werden für Ihre Entscheidung wichtige Aussagen machen, beispielsweise über die Dauer einer Umbauphase. Entscheidend für die Kosten-/Nutzenabwägung ist auch, ob Ihr Haus während der Bauphase bewohnbar bleiben kann.

Haben Sie bereits konzeptionelle Vorstellungen von der Umsetzung Ihrer Wünsche, so teilen Sie diese Ihrem Architekten mit. Benennen Sie auch Lösungen, die Sie in keinem Fall wünschen. Hieraus entstehen erste Vorstellungen der Größenordnung der Baumaßnahme. Wichtig ist es, den von Ihnen vorgesehenen Kostenrahmen klar zu benennen. So kann schon beim ersten Entwurfs-gedanken des Architekten darauf eingegangen werden, und es wird für den Entwurf ein klarer Rahmen gesteckt. In dieser Phase sollten Sie als Bauherr für sich prüfen, ob die Umbau- oder Erweiterungsvariante Ihrem Ideal für die Zukunft entspricht und ob eventuell anstehende Kompromisse für Sie vertretbar sind.

Die Entscheidung Neubau oder Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahme kann selbstverständlich nur von Ihnen gefällt werden. Der Architekt wird Ihnen in diesem Stadium Vorschläge machen und beratend tätig sein. Oft gehen hierbei das vorhandene soziale Umfeld und die bewährte Infrastruktur als Sieger hervor. Man möchte das, was in den letzten Jahrzehnten zusammengewachsen und entstanden ist, nicht missen: der Arbeitsweg mit dem Fahrrad, das wunderbar eingewachsene Grundstück, der stattliche Baumbestand.

Schritte und Etappen der Umbauplanung

Bevor Skizzen und Zeichnungen entstehen, sollte der Bestand nach verschiedenen Gesichtspunkten wie Bausubstanz, Tragstruktur und technischer Ausrüstung untersucht werden. Gegebenenfalls sind bereits an dieser Stelle Fachplaner oder -ingenieure gefragt, um das Gebäude aus technischer Sicht zu bewerten.

Beurteilung des Zustands, der Konstruktion und der Bauteile

- Keller, Fundamente: Durchfeuchtung, Rissbildungen
- Außenwände, Fassade: Durchfeuchtung, Rissbildungen, Putzabplatzungen, Schmutzablagerungen, Bekleidungen
- Innenwände: Durchfeuchtung, Rissbildungen, Bekleidungen, Dämmung
- Geschossdecken: Rissbildungen, Holzbalkenköpfe (soweit erkennbar)
- Dach: Dichtheit, Dachstuhl, Dacheindeckung, Dämmung
- Fenster, Türen: Dichtheit, Anschlüsse, Material, Verglasungen
- Fußböden: Stabilität, Oberfläche
- Elektro- und Sanitärinstallationen: Material, Leitungen
- Heizung: Art, Alter, Energieverbrauch
- Schornstein: Versottung, Rissbildungen
- Sonderbauteile: Anschlüsse (z.B. Terrasse, Balkon, Kelleraußentreppe)
- Alle Bauteile: Belastungen mit Schädlingen oder Schadstoffen





Eine Erfassung und vollständige Überprüfung sämtlicher Bauteile ist wichtig, um die entstehenden Baukosten richtig einschätzen zu können. Bei manchen Gebäuden sind Sie sich bereits nach der ersten Beurteilung sicher, ob das Gebäude für Ihre Ziele geeignet ist. Bei anderen werden Sie aufgrund zu vieler offener Fragen erst nach einer gründlichen Bestandsaufnahme Ihre Entscheidung treffen.

Chirurg am Haus

Umbau- und Renovierungsarbeiten bedürfen einer präzisen Vorplanung. Diese gründet sich auf der Baubeurteilung und der Bestandsaufnahme. Manchmal sind sogar im Vorfeld Probebohrungen an wesentlichen Bauteilen notwendig, um die Konstruktion des Bestandes kennen zu lernen. Dann erfolgt die eigentliche Planungsphase, in der das neue Raumprogramm festgelegt wird. Die Planungsschritte sind vergleichbar mit denen eines Neubaus. Nur kann es sein, dass durch nach und nach freigelegte Konstruktionen Gegebenheiten zum Vorschein kommen, die eine Improvisation auf der Baustelle erforderlich machen. Um Terminverzögerungen und höhere Kosten zu vermeiden, muss in einem solchen Fall schnell und kompetent gehandelt werden. Der Architekt koordiniert die betreffenden Handwerker und spricht neu zu ergreifende Maßnahmen vor Ort ab. Wichtig dabei ist immer, Kosten und Nutzen abzuwägen. Alle für die Gestaltung und Kosten relevanten Punkte stimmen Architekten zusammen mit Ihnen als Bauherrn ab. Sie prüfen außerdem die während der Bauphase von den Handwerkern gestellten Rechnungen und leiten sie an den Bauherrn weiter.

Bei größeren Umbauten sollten alle wesentlichen Details und Schäden Zimmer für Zimmer in so genannten Raumbüchern festgehalten werden. Wer meint, darauf verzichten zu können, wird schnell eines Besseren belehrt. 80% aller Folgekosten aus Termingründen sowie überteuerte Preise für Sonderlösungen sind auf mangelnde und unzureichende Bestandsaufnahmen im Vorfeld des Umbaus zurückzuführen.

Besonders verändert hat sich die Situation bei Umbauten, für die die Festlegungen der EnEV maßgeblich und damit genehmigungspflichtig sind. Ein Energiebedarfsausweis bzw. Energieausweis wird erforderlich. → Energieoptimiertes und umweltschonendes Bauen, Ausweiskontrolle, Seite 55.

Das Gesicht des Hauses wahren

Es gibt unterschiedlichste Herangehensweisen an Umbauten oder Erweiterungen. Die Struktur und der Stil eines Hauses bestimmen dabei maßgeblich die Gestaltung der Innenräume. Ein Gebäude ist immer als Ganzes, als eine Einheit zu betrachten.

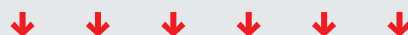
Von Bedeutung sind der Umfang der Baumaßnahme, die gegenwärtige und zukünftige Nutzung sowie der eigentliche bauliche Zustand des Gebäudes. In der Vorplanung stellt sich aus gestalterischer und persönlicher Sicht immer die Frage, ob ein bestehendes Gebäude erhaltenswert ist oder nicht. Sollten Sie ein unter Denkmalschutz stehendes Haus umbauen wollen, so müssen sämtliche Maßnahmen mit der Denkmalpflegebehörde Ihrer Stadt oder Gemeinde besprochen werden. Ganz unabhängig von technischen Fragen und Aspekten ist es aber auch jenseits des Denkmalschutzes entscheidend, im Vorfeld zu prüfen, inwieweit ein Gebäude oder dessen Substanz erhalten werden kann, soll oder muss.

Wenn Sie ein Haus besitzen, das nicht unbedingt in der gegenwärtigen Art erhalten werden muss, aber ein gutes Nutzungspotenzial mit sich bringt, sind ein Umbau oder eine Erweiterung mit neuem Erscheinungsbild denkbar. Vorausgesetzt, dem stehen keine anderen Aspekte – beispielsweise das Baurecht – entgegen. Ihr Haus kann dadurch erheblich aufgewertet werden und neue Eigenständigkeit erlangen.

Anders sieht es aus, wenn das Gebäude in seiner vorhandenen Form erhalten oder gar in den Urzustand zurückversetzt werden muss und darüber hinaus eine Erweiterung nicht möglich ist. Unter diesen (denkmalpflegerischen) Aspekten sollte die mögliche Nutzung natürlich genau geprüft werden. Die Gestaltung wird durch die Gebäudesubstanz oder das Gebäudebild (Baustil) vorgegeben. Der Gebäudecharakter bleibt dabei erhalten. Müssen aus technischer Sicht Teile des Gebäudes erneuert werden, ist zu prüfen, ob gezielt moderne, sichtbare Bauteile eingesetzt oder ob Abschnitte rekonstruiert werden (z. B. Eingangsportal oder Unterfangungsträger).

Ein anderer Fall. Angenommen, Sie besitzen ein Gebäude, das technisch und auch gestalterisch in Ordnung ist, das vielleicht sogar unter Denkmalschutz steht, aber erweitert werden darf und soll. Der Charakter des Gebäudes mit Ornamentik, Gesimsen, Fachwerk usw. kann beispielsweise durch eine eigenständige Erweiterung, aber auch durch eine kontrastreiche Gestaltung erhalten werden. Entscheidend ist hierbei die Anbindung des Neuen zum bestehenden Gebäude. Dabei kann ein interessantes Form- und Materialspiel entstehen.

Oft sollen Gebäude umgebaut werden, die technisch und gestalterisch vielleicht nicht einzigartig, aber grundsätzlich in Ordnung sind. Eine Totalsanierung ist nicht erforderlich, der zu nutzende Bereich soll lediglich erweitert werden. In solchen Fällen kann eine Ergänzung sinnvoll sein. Beispielsweise lässt sich neben einen klaren Baukörper mit Satteldach ein zweiter Baukörper mit vergleichbaren Gebäudeproportionen stellen. In der Materialwahl können sich die Gebäude durchaus unterscheiden. Ziel ist, ein ruhiges Gesamtbild zu erreichen, bei dem Alt- und Neubau klar ablesbar bleiben.



Siehe dazu die Informationsblätter unter:
www.kompetenzzentrum-iemb.de

- **Info-Blatt Nr. 16.4**
Verbesserung des Schallschutzes von Wohngebäuden im Bestand
- **Info-Blatt Nr. 16.5**
Denkmalgeschützte Gebäude
- **Info-Blatt Nr. 16.6**
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

»Das 1962 errichtete Einfamilienwohnhaus ist mit einem angebauten »Glashaus« um annähernd die gleiche Fläche des ursprünglichen Grundrisses erweitert worden. Das Glashaus bildet einen offenen Kontrast zu dem zum Garten nach Süden relativ geschlossenen Bestand. Neben der Wohnraumerweiterung soll das große Volumen über zwei Geschosshöhen als Wintergarten/»Orangerie« genutzt werden. Die Galerieebene aus Stahlprofilen und Holzdreischichtplatte hängt an den Stielen, die auch die Dachkonstruktion tragen. Die Verglasung als äußere Haut zieht sich knapp ohne Dachüberstand über die Holzunterkonstruktion aus Brettschichtholz. Sie ist als Pfosten-Riegel-Fassade mit Aluminium-Deckprofilen ausgebildet.«

Doris Noll
Architektin



Die aufgeführten Beispiele können sicherlich nicht als allgemeingültige Formel angesehen werden. Es gibt viele »Zwischenlösungen«, und meistens sind die Fälle in der Praxis komplizierter. Es hängt sehr viel von Ihrer Aufgeschlossenheit als Bauherr und vom Gespür des Architekten hinsichtlich Form- und Materialwahl ab. Hilfreich ist auf jeden Fall, so offen und unbefangen wie möglich an die Sache heranzugehen.

Bausubstanz kann ganz eigen sein

Wir würden uns gern ein ganz schlichtes Einfamilienhaus aus den 60er Jahren kaufen und es umbauen. Was kann passieren, wenn die Konstruktion des ganzen Hauses verändert werden muss?

Es gibt keine Patentrezepte für den Umbau eines Hauses. Jedes Haus ist anders und muss individuell behandelt werden. Bei der überwiegenden Zahl der nach 1960 massiv gebauten Wohnhäuser sind beispielsweise die Decken und Kellersohlen aus Stahlbeton. Ein Eingriff in das statische System erfordert hier die Kenntnis der statischen Tragrichtung, die sich – anders als bei Holzbalkendecken – nicht auf den ersten Blick ablesen lässt. Auch wurden im Zuge der zunehmenden Standardisierung aus Kostengründen tragende und nicht tragende Wände immer dünner, so dass in den meisten Häusern mit einer schwachen Dimensionierung zu rechnen ist.

Es empfiehlt sich daher, Pläne aus den alten Akten zu studieren, die Aufschluss über die Konstruktion und Bemessung der Bauteile geben. Sofern keine Akten bzw. Pläne vorhanden sind, kann das Archiv des Bauamtes oftmals weiterhelfen. In der Regel lohnt sich diese detektivische Arbeit, zumal sehr interessante und historische Dokumente zum Vorschein kommen, die für einen Umbau auch einen hohen ideellen Wert haben können. Nicht selten hängen in umgebauten oder sanierten Gebäuden die Pläne aus »Großmutterzeiten« in einem Passepartout an der Wand. Sollten Pläne nicht mehr vorliegen oder die Konstruktion aus anderen Gründen nicht klar ersichtlich sein, muss ein Statiker hinzugezogen werden. Im Zweifelsfall muss bereits in diesem Stadium das eine oder andere Bauteil geöffnet werden, um Klärung herbeizuführen.



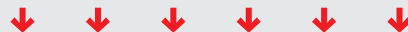
Muss ich beim Öffnen von Bauteilen und Arbeiten an der Konstruktion mit der Freisetzung von Schadstoffen rechnen?

Wenn massive Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden sollen, lohnt sich auf jeden Fall ein Blick »hinter die Kulissen«. Holzschutzmittel in Konstruktionshölzern, giftige Substanzen in Dichtungs-/Dämmmaterialien und Klebern sind nur einige Beispiele für Schadstoffe, die gefunden werden können. Gerade die Fertighäuser der 60er bis 80er Jahre sind – neben Formaldehyd in den Elementwänden – durch vielfältige schädliche Substanzen belastet. Auch der Schimmel – ob nun durch falsches Nutzerverhalten oder Baumängel hervorgerufen – erfordert eine fachgerechte Sanierung, die weit über die bloße Beseitigung der baulichen Ursachen hinausgeht.

Eine pauschale Beurteilung nach Erstellungszeitraum oder Bautypen ist nicht sinnvoll. In der Erkennung und Bewertung von Baustoffen können erfahrene Baufachleute (Architekten, Sachverständige, Gutachter und Fachplaner für Umwelt und Gesundheit) bereits bei einer ersten Begehung Problemzonen erkennen sowie Materialien nach ihrer historischen Einordnung bewerten. Nach Bedarf können dann weitere kostspielige (Labor-)Untersuchungen und schließlich die genau darauf abgestimmten Sanierungsmaßnahmen in die Wege geleitet werden. Durch die fachgerechte Bewertung bleiben Ihnen als Bauherr unnötige Kosten erspart, die bei einer nachträglichen Sanierung – vielleicht sogar aufgrund gesundheitlicher Beschwerden – neben dem zwangsläufigen Ärger und Schmutz anfallen würden.

Energetische Modernisierung von Wohngebäuden

Die durch die Außenmauern emittierte Energie von Wohngebäuden, die vor Einführung der neuen Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, wird inzwischen auch bei Fassaden und Dächern aus älteren Baujahren ins Visier genommen. 50–60% der Heizenergie lassen sich bei vielen Gebäudetypen durch umfangreiche Modernisierungen einsparen. Der Wohnungsbereich ist für rund 30% des Energieendverbrauchs verantwortlich. Da die Heizungsenergie im Wesentlichen aus fossilen Brennstoffen gewonnen wird, freut sich neben der Haushaltskasse auch das Klima über eine moderne Heizung. Ganz nebenbei steigert eine sanierte Immobilie ihren Wert.



Siehe dazu die Informationsblätter unter:
www.kompetenzzentrum-iem.de

- Info-Blatt Nr. 8.4
Raumluftqualität
- Info-Blatt Nr. 8.5
Ökologische Anforderungen