

Alte Häuser: Sanierung oder Abriss und Neubau?

Entscheidend sind Gebäudehülle und Haustechnik

Wer Geld hat und ist dumm, kauft ein altes Haus und baut es um“, lautet ein Sprichwort. Besitzer älterer Häuser sollten vor einer Sanierung genau prüfen, ob ein Neubau nicht preiswerter ist. Denn oft müssen bei einem Altbau nicht nur Fassade und Dach modernisiert werden, sondern auch Wasser- und Heizungsrohre, Heizkörper, Elektroleitungen sowie Sanitäranlagen. Ulrich Scholz und Alexander Lyssoudis von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau erklären, unter welchen Voraussetzungen und Umständen eine Sanierung sinnvoll ist und wann ein Abriss mit einem anschließenden Neubau finanziell die bessere Lösung wäre.

Käufer älterer Immobilien planen häufig eine Gebäudesanierung, um zum Beispiel Raumaufteilung und technische Ausrüstung an ihre Bedürfnisse anzupassen. Doch lohnt sich eine Sanierung überhaupt oder wäre ein Abriss mit anschließendem Neubau nicht die bessere und kostengünstigere Alternative? „Diese Frage kann man nicht pauschal beantworten, das hängt vom Einzelfall ab“, so Scholz. Die Entscheidung könne nur nach einer umfassenden Untersuchung des Gebäudes getroffen werden. „Dabei sollen die Gebäudehülle mit Fenstern, Außenwänden, Dach und Bodenplatte genauso kritisch unter die Lupe genommen werden, wie die Haustechnik innerhalb des Gebäudes“, ergänzt Lyssoudis.

Grundsätzlich gilt: Je mehr Veränderungen an einem Gebäude erforderlich sind, besonders am Rohbau und statisch relevanten Bauteilen, desto eher können die Sanierungskosten die Neubaukosten



Ob sich hier noch eine Sanierung lohnt?

FOTO ALEXANDER HAUJK

übersteigen. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein bisheriges Wohnhaus künftig als Bürogebäude genutzt werden soll. „Bei einem Altbau ist es schwer eine Lüftung nachzurüsten, wenn dafür keine Schächte vorgesehen sind“, erklärt Scholz. „Und bei einem Denkmalgebäude kann ich nicht einfach außen eine Wärmedämmung anbringen.“ Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sagt der Bauexperte: „Eine Anpassung an altersgerechtes Wohnen ist bei Altbauten mit engen Treppenhäusern und Türen fast unmöglich.“

Auch das Alter der haustechnischen Anlage spielt bei der Entscheidung eine wesentliche Rolle. Dabei geht es nicht nur um die Heizungsanlage. „Beispielsweise sind alte Rohrleitungen in der Trinkwasserinstallation aus hygienisch bedenklichen Werkstoffen heute oft ein Grund, die zentrale Wasserversorgung gegen eine nach dem heutigen Stand der Technik auszutauschen“, sagt Lyssoudis. Hier sei der finanzielle Aufwand häufig mit dem eines neuen Gebäudes vergleichbar oder sogar noch größer. Die meisten Käufer von Altbauten lockt ein relativ niedriger

Preis, der oft schon dem Grundstückswert entspricht. Doch Scholz warnt: „Laien unterschätzen häufig die Sanierungskosten.“ So reizvoll Altbauten auch sein können, sie werden modernen Bedürfnissen nach komfortablen Wohnen oft nicht mehr gerecht. Und das nicht nur wegen der in der Regel kleinen Wohnfläche und der veralteten Haustechnik.

Rund 85 Prozent der so genannten Bestandsgebäude sind aus heutiger Sicht nicht energieeffizient und gelten als unwirtschaftlich. „Besonders bei solchen Gebäude-

arten ist der Bestandsersatzbau eine echte wirtschaftliche Alternative“, so Lyssoudis. Das betreffe erfahrungsgemäß vor allem alle bis 1978 errichteten Wohngebäude. Bei Nichtwohngebäuden, also etwa Fabrikhallen oder Lagerräumen sei die Situation sogar noch schlechter.

Ein weiteres Argument, das für einen Neubau spricht: Nicht selten sind bei Altbauten die Baupläne verloren gegangen. Dann bleibt den Eigentümern nichts anderes übrig, als neue Pläne anfertigen zu lassen. Die Erstellung von Bestandsplänen mit statischer Untersuchung kostet laut Scholz, abhängig vom Wert der Immobilie, rund 20 000 Euro für ein Einfamilienhaus.

Gegen einen Neubau sprechen die mitunter hohen Abrisskosten für die bestehende Immobilie. In der Regel fallen dafür tatsächlich mehrere tausend Euro an. Dann aber kann der Bauherr laut Lyssoudis sein Traumhaus verwirklichen. Für einen Neubau gebe es viele gute Gründe: „Zum Beispiel eine optimale und modernere Raumaufteilung, eine energiesparende Gebäudehülle und eine lange Sanierungspause, weil auch die technischen Anlagen neu sind“, fasst Lyssoudis zusammen.

Für einen Neubau spreche auch die höhere Kostensicherheit im Vergleich zur Sanierung. Auch wenn auf den ersten Blick viele gute Argumente für einen Neubau sprechen, rät Scholz zur Vorsicht. Denn mitunter haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert. Möglicherweise darf das Grundstück nicht mehr so genutzt werden wie bisher. „Es könnte zum Beispiel einen Bebauungsplan geben, der ein Ge-

schoss weniger vorsieht“, erklärt Scholz.

Oft kann laut Scholz auch eine Sanierung die bessere Lösung sein: „Wenn das Gebäude gut in Schuss ist und es beispielsweise nur um eine vergrößerte Türöffnung oder neue Fenster geht, ist natürlich eine Sanierung billiger.“ Und wenn zum Beispiel das Objekt unter Denkmalschutz steht, kann die steuerliche Vergünstigung und sonstige Förderung aus der Städtebauförderung den Ausschlag für die Renovierung geben.

Empfehlung: Unterstützung durch den Fachmann

Aus langjähriger Erfahrung empfehlen Scholz und Lyssoudis dringend die Unterstützung durch einen Fachmann. Ansonsten kann der vermeintlich günstige Altbau für den Käufer zu einer teuren Überraschung werden. Wegen der Vielzahl der Themen ist für eine solche Unterstützung ein erfahrener Ingenieur oder auch ein Architekt mit Zusatzausbildung zum Energieberater hilfreich. Ein Energieberater erklärt, wie sich langfristig Kosten und Nutzen je nach Vorhaben entwickeln werden. „Der Rat und die Unterstützung durch einen Fachmann sollte noch vor dem Kauf, auf jeden Fall aber vor Beginn der Maßnahmen erfolgen“, so Scholz.

„Man sollte für die Sanierung nicht mehr ausgeben, als man beim Wiederverkauf erzielen würde“, sagt Scholz. Und für Sanierung und Neubau gilt: Je mehr der Bauherr auf Energieeinsparung setzt, desto mehr Fördergelder kann er vom Staat bekommen. > BSZ

Unterschiedliche Vollholzprodukte

Hohe Formstabilität

Der Anteil der Holzhäuser am Gesamtmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Die Ursachen liegen in der Zuneigung vieler Bauherren zu dem natürlichen Baustoff Holz und in den wirtschaftlichen und technologischen Vorteilen moderner Holzbauteile. Denn ökologische, energieeffiziente Holzbauteile sind Dank rationeller Systembauweisen in kurzer Zeit zu errichten und zu bewohnen.

Für die bautechnischen, wirtschaftlichen und ästhetischen Anforderungen stehen moderne Produkte wie Konstruktionsvollholz (KVH), Duobalken und Triobalken zur Verfügung. Diese nach der Festigkeit sortierten und technisch getrockneten Vollholzprodukte haben mit maximal 15 +/- 3 Prozent nur eine geringe Holzfeuchte und neigen deshalb deutlich weni-

ger als herkömmliche Holzbaustoffe zu Rissbildung und Verdrängen. Sie besitzen hohe Formstabilität und eignen sich besonders für das Ausbilden sichtbarer Holzbauteile mit hohen ästhetischen Ansprüchen. Außerdem ist eine geringe Holzfeuchte Voraussetzung für den zwischenzeitlich üblichen Verzicht auf vorbeugenden chemischen Holzschutz. Planer, Bauherren und auch Holzhändler haben aber teilweise Schwierigkeiten, die Unterschiede zwischen keilgezinktem Vollholz, Konstruktionsvollholz und KVH zu benennen.

Die Herstellung von keilgezinktem Vollholz erfolgt gemäß DIN 1052-1:1988-04, DIN 1052-1:1996-10 oder DIN 1052:2008-12. Keilgezinktes Vollholz ist nach Festigkeit sortiert, hat eine maximale Holzfeuchte von 18 Prozent und wird, wie Konstruktionsvollholz, mit dem Übereinstimmungs-

zeichen (Ü-Zeichen) gekennzeichnet. Die bauaufsichtlichen Regeln für keilgezinktes Vollholz enthalten jedoch keine Vorgaben zum Einschnitt oder zur Oberflächenqualität.

Konstruktionsvollholz erfüllt die gleichen bauaufsichtlichen Anforderungen wie keilgezinktes



Holz ist ein beliebtes Baumaterial.

FOTO KVH

Vollholz und wird deshalb ebenfalls mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet. Zusätzlich muss Konstruktionsvollholz die Anforderungen gemäß der „Vereinbarung über KVH“ zwischen dem Bund Deutscher Zimmermeister und der Überwachungsgemeinschaft Konstruktionsvollholz e.V. erfüllen. Hierin sind, neben anderen Kriterien, zwei Oberflächenqualitäten und Anforderungen an den Einschnitt definiert.

Auf die Vereinbarung können auch Nicht-Mitglieder der Überwachungsgemeinschaft Konstruktionsvollholz e.V. Bezug nehmen. Dieses Konstruktionsvollholz unterliegt dann aber keiner ergänzenden Qualitätskontrolle in der Herstellung. Es darf daher nicht mit dem geschützten Begriff KVH bezeichnet werden. Deshalb ist KVH nicht, wie oft vermutet eine Abkürzung für Konstruktionsvollholz,

sondern ein eingetragenes Warenzeichen, das eine besondere Leistung signalisiert. Konstruktionsvollholz und KVH erfüllen also gegenüber keilgezinktem Vollholz erhöhte Anforderungen. KVH wiederum zeichnet sich gegenüber herkömmlichem Konstruktionsvollholz durch eine erweiterte Qualitätskontrolle aus.

Voraussetzung: Leimgenehmigung

Von den Mitgliedsbetrieben der Überwachungsgemeinschaft Konstruktionsvollholz e.V. wird ein beträchtlicher Aufwand für Qualitätssicherung und Kontrolle verlangt und betrieben. So müssen die Hersteller in Deutschland über eine Leimgenehmigung verfügen und dürfen ausschließlich über eu-

ropäische Normen oder nationale Zulassungen geregelte Klebstoffe verwenden. Durch regelmäßige Eigen- und Fremdbewertung mit Entnahme von Materialproben weisen die Herstellerbetriebe nach, dass sie die bauaufsichtlich verbindlichen sowie die Anforderungen der Vereinbarung über die Herstellung von KVH erfüllen. Erst dann darf die Ware mit dem international geschützten Zeichen KVH versehen werden.

Käufer sollten deshalb beim Erwerb von KVH immer auf das Ü-Zeichen achten. Dieses muss dem Hersteller, den Zulassungsgegenstand, die Sortierklasse und den Tag der Herstellung dokumentieren. Konstruktionsvollholz aus gutüberwachter Produktion ist zusätzlich mit dem grünen KVH-Zeichen gekennzeichnet. > BSZ

www.kvh.de

Unser Haus ist trocken! Dank ECODRY

Als Baubiologe weiß ich wovon ich rede!

Rufen Sie mich an, ich sage Ihnen wie! Sie erreichen mich über die ECODRY-Zentrale unter Tel. 08104 - 88 99 822 oder gebührenfrei unter 0800 - 411 0 511

Mauerentfeuchtung mit Garantie und TÜV-zertifiziert

ECODRY
Gesundheit ist Mauerstärke

Wir suchen Kooperationspartner! Architekten, Baingenieure, Sachverständige, Energieberater, Baubiologen, Denkmalprofis

ECODRY Systeme GmbH
Mühlweg 1
82054 Sauerlach
Tel. 08104 - 88 99 822
info@ecodry.de

> Lieferservice

für Einzelbestellungen und Abonnements

VERLAG BAYERISCHE STAATSZEITUNG GMBH
VERTRIEB
POSTFACH 22 16 53
80506 MÜNCHEN
Tel. 089-29 01 42-59 und -69
Fax 089-29 01 42-90

vertriebs@bsz.de
www.bsz.de

BC+T GMBH
Gebäudeanalyse

Bauwerterhaltung nach Maß spart Geld und Zeit

Denn nur wer die Schadensursache kennt, wird deren Wirkung Herr.

Wir bieten zerstörungsfrei Mikrowellen-Mess-technik und Potentialfeldmessung zur Bestimmung von Feuchte sowie Korrosionsherde mit Dokumentation durch Ausdruck an.

BC+T Gebäude Analytik GmbH
Carl-Zeiss-Ring 11, 85737 Ismaning
Tel. 089/92928 13-12, Fax 92928 13-20