

Altbausanierung

Qualifizierte Beratung tut Not

Für den Bauherrn ist die umfangreiche Sanierung oder Modernisierung seines Altbaus eine Entscheidung von großer Tragweite und will gut bedacht sein. Sinnvoll ist daher, vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme einen erfahrenen Fachmann zur Begutachtung zu beauftragen. Eine erprobte Diagnose-Methode schafft Transparenz.

Sanierungsexperten sind oft auf Baustellen unterwegs – so auch Dipl.-Ing. Ulrich Zink, Vorsitzender des Bundesarbeitskreises Altbaurenewerung e.V. (BAKA). Was ihn aktuell umtreibt, ist die energetische Modernisierung der Montessori-Grundschule in Berlin-Pankow, von der die Bilder zu diesem Beitrag stammen. Sie gilt als europäisches Leuchtturm-Projekt, außergewöhnlich ist der Ansatz des integrativen Arbeitens für Handwerker während des Schulbetriebs im Haus. Trotz Hektik zum Ferienende konnte Zink sich Zeit nehmen für ein Gespräch. Die Fragen rund um die Qualifizierung von Altbau-Beratern stellte Peter Streiff.

Ein privater Bauherr steht vor der Frage: Lohnt sich eine Sanierung seines Hauses oder wäre ein Abriss mit anschließendem Neubau sinnvoller. Welche hauptsächlichen Kriterien sollte der Bauherr bei seiner Entscheidung berücksichtigen?

Zink: Ohne eine differenzierte Untersuchung der Altbausubstanz ist keine seriöse Aussage möglich. Das bedeutet, dass auch die Frage beantwortet werden sollte: Was wäre, wenn abgerissen wird, was sind die Bedingungen für einen Neubau? Wie sieht es mit dem Baurecht aus?

Oft wird gesagt: „Das lohnt sich bei dem alten Haus nicht mehr“ –

Welche Argumente sprechen vor allem für eine Sanierung?

Zink: Na ja, das Argument hört sich fast schon etwas abgedroschen an – so nach dem Motto: „Keine Ahnung wie man das hinbekommt, reißt den alten Kasten doch einfach ab.“ Oft steckt hinter dieser Haltung die eigene Angst oder Unsicherheit. Mit Abreißen könne man ja nichts falsch machen. Und dann soll angeblich alles glatt gehen? – Für eine Sanierung sprechen ökologische, Ressourcen schonende und oft auch emotionale Gründe. Das Potenzial liegt in der intelligenten Zusammenführung von Alt und Neu. Innovation im Altbau ist heute möglich, darin unterscheidet er sich überhaupt nicht vom Neubau.

WEB-LINKS

www.bakaberlin.de

www.montessori.bakaberlin.de

www.geb-info.de



Das denkmalgeschützte Backsteingebäude der Montessorischule wird integrativ umgebaut: Lernende Handwerker und laufender Schulbetrieb.

Bilder: Baka



Dipl.-Ing. Ulrich Zink, Vorsitzender des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung e.V.

Wen sollte der Bauherr bei seiner Entscheidung zu Rate ziehen?

Zink: In jedem Fall benötigt er einen erfahrenen und „neutralen“ Fachmann als Experten, wenn die Sanierung oder Modernisierung irgendwie seriös sein soll. Schlecht ist es, wenn Sie jemanden fragen, der sich nicht auskennt. Es gibt einfach auch Berater, deren Erfahrung für die spezielle Aufgabe einer Altbau-sanierung nicht nur Null ist, sondern sogar bei minus fünf liegt. Will heißen: Wer keine Ahnung hat und dies nicht zugibt, verursacht in der Regel auch einen gewaltigen Schaden. Lassen Sie sich einfach zeigen, was der Berater schon erfolgreich saniert hat und zwar während mindestens fünf bis zehn Jahren und inwiefern er an dessen Ausführung wirklich selbst beteiligt war. Er sollte auch die eine oder andere Rückfrage bei den betroffenen Bauherren zulassen.

Intelligente Gebäude-Diagnose

Der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. (BAKA) hat eine praxiserprobte Methode entwickelt, um alle unbekannt Parameter durch eine umfassende Analyse vor Beginn der eigentlichen Bauaufgabe zu ermitteln sowie klar und transparent darzustellen.

Die „intelligente Diagnose- und Informationsmethode Altbau“ (idi-al) ist ein Werkzeug zur Aufnahme und Bewertung von Objekten aus dem Gebäudebestand. Die Methode ist bundesweit anerkannt und für alle Immobilien einsetzbar. Sie unterstützt die Lebenszyklusstrategien von Immobilien von der Planung, Finanzierung bis hin zur Bewirtschaftung. Mit den Ergebnissen stehen Kauf- oder Sanierungsentscheidungen für den Bauherrn auf solidem Fundament.

Vor-Ort-Termin

Der Zustand des gesamten Objektes wird bautechnisch und energetisch erfasst. Der Altbau-Experte braucht dazu den Zugang zu allen wichtigen Gebäudeteilen, sonst ist eine vollständige und ganzheitliche Einschätzung nicht möglich. Anhand der vor Ort erfassten Daten und erstellten Fotos erarbeitet er die eigentliche Einschätzung und dokumentarische Aufarbeitung. Es entsteht ein individuelles Profil des Gebäudes.

Die Methodik besteht darin, alle Gebäudeteile zu betrachten und nach festgelegten Kriterien, Bewertungstexten und Referenzfotos zu dokumentieren und zu bewerten. Auf einer Skala von -5 bis +5 sind die Schwächen des Gebäudes rot und die Stärken blau dargestellt. Dieses Profil ist in sieben unterschiedliche Kategorien gegliedert:

- Abdichten, Feuchtigkeit
 - Fassade, Außenhaut
 - Konstruktion, Mauerwerk, Decken
 - Gebäudetechnik, Ausstattung
 - Außenanlagen
 - Grundstück und Erschließung
 - Immaterielle Wertigkeit, Architektur, Raumgrößen
- Die Methode ist für Planer und Architekten mit mindestens fünfjähriger Erfahrung im Bereich Altbau konzipiert und wurde von der Deutschen Energieagentur (dena) mitentwickelt. Der BAKA bietet regelmäßig mehrtägige Fortbildungen an.



Neuer Maßstab

für ein Wohngesundes Zuhause



INTELLO

Hochleistungs-Dampfbremse

ORCON F

Allround-Anschlusskleber

TESCON No.1 / TESCON VANA

Allround-Klebebänder

DB+

Dampfbremse aus Baupappe

ECO COLL Naturlatex-Kleber

UNI TAPE Universal-Klebeband

✓ *optimaler Schutz vor Bauschäden und Schimmel mit geprüften pro clima Systemen*

✓ *Geeignet für Konstruktionen mit höchsten Ansprüchen an die Raumluftqualität*

Fordern Sie kostenfrei an:

→ NEU: pro clima „WISSEN 2010/11“

Der große Leitfaden mit 372 Seiten Bauphysik, Magazin, Systeme, Produkte, Details, Service uvm.

www.proclima.de



MOLL
bauökologische Produkte GmbH
Rheintalstraße 35 - 43
68723 Schwetzingen
Fon: +49 (0) 62 02 - 27 82.0
Fax: +49 (0) 62 02 - 27 82.21
eMail: info@proclima.de



Die Fensterleibung wird ausgebessert.



Zusätzlicher Stahlträger neben ausgebesserten Balken und Sensor zur begleitenden Untersuchung der thermischen Bauphysik



Detaillierte Untersuchung der Kellerdeckenbalken auf Holzschäden

Bilder: BAKA

Gehen Sie davon aus, dass jedes Haus individuelle Ansprüche hat, die ein erfahrener Experte meistern kann. Auch die Frage, ob jemand ein brauchbares Netzwerk wie beispielsweise den BAKA hat, wird eine gewisse Sicherheit bieten. Tritt jemand als „Alleinunterhalter“ auf, ist Vorsicht geboten: Dafür ist bauen zu komplex.

Erfahrung ist gefragt

Was sind die Vorteile der intelligenten Diagnose- und Informationsmethode Altbau (idi-al) gegenüber einer üblichen BAFA-geförderten Vor-Ort-Beratung mit einem Architekten oder Handwerker?

Zink: Wir wollen, dass ein Gebäude komplett und ganzheitlich diagnostiziert werden muss. Mit der „idi-al“-Methode wird verhindert, dass irgendetwas vergessen wird, so im Vorbeischauen und ganz ohne Absicht – oder vielleicht doch mit? Darin liegt doch die schon angesprochene Angst vieler Bauherren begründet: Unentdeckte Baumängel könnten später auftauchen und die Sanierungskosten in die Höhe treiben. Bei der ganzheitlichen „idi-al“-Methode geht es gar nicht nur um den energetischen Ansatz. Vielmehr ist die Aufgabenstellung: Das Haus muss nachhaltig saniert werden und dazu gehören eine Menge Einzelbauteile, die integrativ verarbeitet werden müssen. Klingt kompliziert, ist es auch – wo sonst kämen die vielen Bauschäden her! Im Übrigen gilt dies vor allem für den Neubau, der – wenn er schlecht gebaut ist – relativ rasch saniert werden muss.

Wer kann die Methode „idi-al“ anwenden, welche Qualifizierung ist Voraussetzung dafür?

Zink: „idi-al“ ist eine Methode der Gebäudediagnose, deren Umsetzung und Anwendung die nötige praktische Erfahrung in der Altbauanierung zwingend erfordert. Dabei zählt nicht nur, wie die Auswertungs-Software bedient wird, sondern wichtig ist die Erfahrung mit der Altbausubstanz und die Netzwerkfähigkeit eines Beraters. Das bedeutet: Vielfach ist es zwingend nötig, sich rechtzeitig mit einem erfahrenen Netzwerkpartner als weiteren Experten kurzzuschließen und dessen Wissen zu nutzen. Das bringt auch Vertrauen gegenüber dem Bauherrn.

Diagnose aktualisieren

Wie kann der Bauherr die Diagnose während den Sanierungs-Maßnahmen einsetzen? Ist es notwendig, die Diagnose während der Bauphase zu wiederholen?

Zink: Die meisten der Bauherren nutzen die erste „idi-al“-Diagnose als Basis für all Ihre Überlegungen und Entscheidungen, fast könnte man sagen, wie eine Bibel. Für den weiteren Prozess, wenn es um konkrete Maßnahmen, Angebote und Preise geht, steht diese erste Einschätzung dauerhaft als Vergleich zur Verfügung. Daher ist es ratsam, die Einschätzung auch während der Bauphase ständig zu aktualisieren. Der Bauherr hat damit neue Entscheidungsgrundlagen für seine Fragen: Wie sieht das Gebäudeprofil denn jetzt aus, was haben wir schon erreicht, was muss noch getan werden oder was kann nicht mehr umgesetzt werden, weil die Kohle nicht mehr reicht.

Gibt es Bestrebungen in Deutschland, Sanierungsberatungen qualitativ zu verbessern?

Zink: Wir wollen und müssen für Ausbildung und Qualifizierung der Altbau-Experten erheblich mehr Voraussetzungen und Werkzeuge schaffen. Das bedeutet für uns auch, Vorgaben für Studiengänge, Ausbildungsstellen, Weiterbildungseinrichtungen zu liefern. Mit dem wissenschaftlichen Beirat hat der BAKA am 28. Juli 2010 im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beschlossen, dies in einem umfangreichen Maßnahmenpaket in den nächsten Jahren konkret anzugehen.

Im ersten Schritt werden wir für die Hochschulen Vorlesungsmodule „Altbau-Praxis“ erarbeiten, die dann einheitlich genutzt werden können. Im zweiten Schritt werden wir zusammen mit den Bildungseinrichtungen, die es auch ernsthaft wollen, entsprechende Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in einem gemeinsamen Netzwerk aufbauen. Die ersten Ansätze dazu werden gerade mit der Hochschule Augsburg in Zusammenarbeit mit Prof. Georg Sahner und Prof. Wolfgang Feist vorbereitet. Dafür müssen jetzt auch finanzielle Mittel gefunden werden, damit es nicht mehr Jahrzehnte dauern wird.

Peter Streiff