

BAUSTELLE AKTUELL

• Abriss und Neubau • Abriss und Neubau • Abriss

Foto: Dt. Abbruchverband



# Neu auf Alt

„Man muss doch nicht gleich das Rad neu erfinden“,  
sagt man Leuten, die es sich schwerer machen als nötig.  
Übersetzt für Bauwillige hieße das: Auch mal die  
Grundstücke ins Auge fassen, auf denen schon was steht,  
so kommt man unter Umständen schneller ans Ziel.

**A**ls der Abrissbagger kam, wurde der Bauherrin dann doch etwas schwer ums Herz. Immerhin waren es ihre Großeltern gewesen, die das Haus im hessischen Petersberg bei Fulda gebaut und bis zuletzt drin gelebt hatten. Bestimmt kein leichter Abschied, und dennoch musste sie den Baggerführer bewundern. Der konnte mit seinem Greifer sowohl beherzt zupacken als auch filigran arbeiten, schließlich galt es, das Kellergeschoss unversehrt zu lassen. Inklusiv Aufräumen eine Sache von anderthalb Tagen.

Eine Weile zuvor hatte ein befreundeter Architekt in sehr deutlichen Worten sein Urteil über den Satteldachbau von 1949

gefällt. Sanieren hieße, eine Menge Maßnahmen zu treffen und am Ende doch in einem Altbau zu leben. Austausch der Aluminiumfenster, an denen im Winter die Eisblumen blühten, und Erneuerung der zweiadrigen Elektroinstallation wären noch die kleineren Aufgaben. Einziger, dafür dicker Pluspunkt war die Lage am Südhang, unverschattet, mit hervorragender Aussicht sowie bestehender Infrastruktur. Damals wohnten die Eltern der Bauherrin schon seit geraumer Zeit in einem Holzfernbau des Herstellers Rensch-Haus, von dem die Tochter einigermaßen beeindruckt war: selbst in der Heizperiode werde er allein durch die Sonneneinstrahlung auf

gemütliche 22 Grad gebracht. In den dünnen Wänden aus Vollziegeln konnte davon trotz der solaren Gewinne am Hang keine Rede sein. So ließ man sich von Rensch eine freie Planung erstellen, basierend auf dem vorgegebenen Kellermaß.

### Fehlentwicklung

Obwohl sich solche Alles-auf-Anfang-Beispiele mehren, „sind wir nach wie vor ein Volk der Sanierer und Modernisierer“. Stellt das Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung in einer aktuellen, von der Immobilienwirtschaft in Auftrag gegebenen Studie fest. Und das werde allmählich zum Problem. Wir verspielten die Chance, unsere Wohnumwelt zukunftsfähig zu machen und lebenswert zu erhalten. Dort, wo wir ihn bräuchten, in den Städten und stadtnahen Gebieten, stehe für unsere sich weiter wandelnden Ansprüche nicht genug geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Und der vorhandene, insbesondere der zwischen 1949 und 1978 entstandene, sei teilweise mit vertretbaren Mitteln nicht

d Neubau • Abriss und Neubau • Abriss und Neu



Auf diesem Grundstück mit altem Baum- und altem Baubestand wurde ersterer erhalten, letzterer durch ein nagelneues Holzhaus ersetzt.  
SchwörerHaus

mehr anzupassen. Ersatzneubau sei auf lange Sicht wirtschaftlicher. Miriam Herke, Pressesprecherin des BFW, des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: „Barrierefreiheit, erhöhter Schallschutz, Fahrstuhlneubau, zeitgemäße Grundrisse lassen sich in vielen Fällen auch bei einer Vollmodernisierung nur schwerlich oder gar nicht erzielen.“ Wird dagegen ganz von vorne angefangen, erhalte man all das serienmäßig, optimale Energieeffizienz eingeschlossen.

Das trifft nicht nur auf große Objekte zu. Laut Hildegard Brunner vom Verband Privater Bauherren (VPB; www.vpb.de) lohnen etliche Ein- und Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit den Aufwand nicht. Kaufsumme, Kosten für Sanierung inklusive Schadstoffsanierung sowie die für den Umbau seien zu addieren, „... und in den meisten Fällen übersteigen dann diese Kosten den Preis für einen soliden Neubau.“ In dieselbe Richtung gehen die Einschätzungen der meisten Fachleute; bis zum Inkrafttreten (und Wirken) der ersten Wär-



Fotos: Rensch-Haus

**1** Das Haus von 1949 war nach Meinung eines begutachtenden Architekten den Sanierungsaufwand nicht mehr wert.

**2** Vor dem Abbruch hatte die Bauherrschaft fleißig mit entkernt. Der Bagger, der Erd- und Obergeschoss rückbaute, war zu schnell für den Fotografen.

**3** Der Vorbau wurde zur Doppelgarage mit Dach-Terrasse erweitert, das Haus auf dem bestehenden Untergeschoss in Holzfertigbauweise erstellt.

**4** Neues Haus in traditioneller Form: In bestehenden Wohngebieten muss man sich nach der vorherrschenden Optik richten.

## • Abriss und Neubau

**Barrierefreiheit wird neben Energieeffizienz wichtigste Anforderung an den Wohnraum der Zukunft sein.** Haas Fertigbau



**Eine Bodenuntersuchung ist immer empfehlenswert, in Bergbau-Gegenden gehören Probebohrungen dazu.**

Arge Haus

meschutzverordnung zu Ende der 1970er müsste man Abstriche machen. Sehr viel besser werden die Gebäude der Gründerzeit und selbst noch der 1930er-Jahre bewertet: dicke, wärmespeichernde Wände, solide, die Grundrisse neutral, offen für verschiedenste Nutzungen. Wie im Weinkeller scheint es in der Architektur gute und weniger gute Jahrgänge zu geben.

### Mängelliste

In mancher Hinsicht war das Hanghaus in Petersberg typisch. Die häufigsten Minuspunkte der kritischen Epoche: Materialknappheit führte zu wilden Mischungen und dünnen Wänden, Zement wurde sparsam verwendet. Einscheibenfenster sind die Regel, ungedämmte Keller und Dachböden sowie aus den Decken ausragende Balkone bilden Wärmelecks. Der Schallschutz ist schlecht, die lichten Höhen lassen zu wünschen übrig. Die Grundrisse sind kleinräumig, mit engen Treppenhäusern, Schlauchbädern, mit den berühmten Besenkammern als Kinderzimmer (acht Qua-

dratmeter pro Kind forderte die 1991 ersatzlos gestrichene DIN 18011), Küchen, in denen außer Kochen nichts zu machen ist, Kinderbetreuung schon gar nicht. Hinzu kommen gelegentlich böse Überraschungen wie Asbest oder mit PCB oder Lindan behandelte Ausbaumaterialien und Hölzer, die eine spezielle Entsorgung erfordern.

### Alltagspsychologie

Wenn trotzdem im Zweifelsfall fast immer saniert wird, erklärt sich das laut Dipl.-Ök. Matthias Günther vom Pestel-Institut unter anderem auch aus der einseitigen KfW-Förderung. Bisher spendiert nur das Land Nordrhein-Westfalen eine „Abbruchprämie“, sofern danach wieder neu gebaut wird. Weil man sich außerdem die Sanierung oder Modernisierung gewöhnlich als eine Reihe von Einzelmaßnahmen vorstellt, die man nach Belieben abarbeiten kann, wenn es sein muss über Jahre hinweg, wagt man sie leichter als das Projekt Neubau. Bisweilen mit fatalen Folgen. Hildegard Brunner erzählt von einem Fall, in

### TIPPS

• **RECHT & ORDNUNG** Hat man ein interessantes Objekt gefunden, sollte man sich zuerst bei der Baubehörde informieren, ob man den Bestand überhaupt abreißen und wenn ja, was man an seine Stelle setzen darf. Oft reicht es, den Abriss lediglich anzuzeigen. Für den sogenannten „beplanten Innenbereich“ hat die Kommune einen Bebauungsplan erstellt, der das Baufenster, Geschoss- und Grundflächenzahl (GFZ und GRZ), also die Größe des neuen Hauses festlegt. Aus dem „B-Plan“ erfährt man auch, was in nächster Zeit in der Umgebung entstehen könnte, Straßen oder Mehrfamilienhäuser, ob einem ein Nachbar gegebenenfalls die Sonneneinstrahlung nehmen könnte. Eventuell Anlass, seine Entscheidung noch einmal zu überdenken. Im „unbeplanten Innenbereich“ gilt es, sich gemäß § 34 Baugesetzbuch der Umgebungsbebauung anzupassen. Im „Außenbereich“ braucht man gewöhnlich eine Sondergenehmigung. Der Blick ins Grundbuch verrät, ob Hypotheken auf dem Grundstück liegen, wie es um eigene und fremde Wegerechte steht. Für manche Vorhaben muss man zuvor auch das schriftliche Einverständnis der Nachbarn einholen.

• **IN DER PRAXIS** Auf keinen Fall sollte man die Katze im Sack kaufen und selbst eine geerbte Immobilie von Gutachterin oder Gutachter genauestens unter die Lupe nehmen lassen. Wird entgegen der Empfehlung der Experten saniert, hat das meist mit einem inzwischen geänderten B-Plan und damit einem geschrumpften Baufenster zu tun: das neue Gebäude müsste kleiner ausfallen. Als Kompromiss kann ein Teil des Altbaus erhalten und integriert werden, was aber laut VPB-Beraterin Hildegard Brunner „planerisches Geschick“ erfordert. Bautechnisch sauberer ist der Totalabriss, einschließlich des Kellers beziehungsweise der Fundamente. Zwischen 10.000 und 20.000 Euro muss man hierfür veranschlagen. Setzungsrisse am Bestand könnten auf Baumängel, ungleichmäßig tragenden Untergrund oder auf beides hindeuten. Es lohnt sich, ein Bodengutachten in Auftrag zu geben, die circa 900 Euro sind gut angelegtes Geld.

nd Neubau • Abriss und Neubau • Abriss und Neu

dem die Notbremse reichlich spät gezogen wurde. Ein Erbstück sollte in Stand gesetzt werden, Raum für Raum, ohne dass zuvor Gutachter hinzugezogen worden waren. Von Rissen, die unter den dicken Tapetenschichten zutage traten, ließ man sich nicht entmutigen, bereitete im Erdgeschoss die einschlägigen Rohinstallationen vor und nahm das Obergeschoss in Angriff. „Nachdem auch dort Geld investiert worden war, wurde festgestellt, dass unter anderem die gesamten Balkenaufleger der Holzbalkendecken angefault waren. Man fing dann erst an zu rechnen und kam zum Entschluss, das Gebäude abzureißen.“

**Platzvorteile**

Oft bieten gerade die Grundstücke, auf denen solche Groschengräber stehen,

enorme Vorteile – komplette Erschließung, eine gute Infrastruktur, sprich: kurze Wege zu all den Dingen und Dienstleistungen, die man im Alltag benötigt, Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, manchmal sogar eine nette Nachbarschaft. Daher sollte man die „gebrauchten“ Immobilien immer in die Suche mit einbeziehen. Wer ausschließlich für sich selber und seine Familie plant und gegebenenfalls abreißt, wird wohl kaum unter Baulöwenverdacht geraten. Er muss natürlich vorher alle Informationen über seinen neuen alten Baugrund einholen und sich mit dem zuständigen Amt sowie gegebenenfalls den Nachbarn abstimmen (siehe Kasten „Tipps“).

Im hessischen Petersberg genießt jetzt die junge Familie den Komfort von Luft/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, ener-

getisch Stand der Technik. Rein äußerlich unterscheidet sich das Holzständerhaus nicht wesentlich vom Vorgänger. Der Bebauungsplan erlaubte kein Pultdach und gab anderthalb Geschosse vor, gut ausgenutzt mittels flacherer Dachneigung und höherem Kniestock als zuvor. Mit der Südverglasung war man an diesem Sonnenhang vorsichtig, ein thermisch vom Haus getrennter Wintergarten aber wird demnächst noch dazukommen. Der Kaminofen ist vor allem Stimmungsmacher. Oder wird in Gang gesetzt, wenn sich leicht fröstelnder Besuch anmeldet. „Dafür ist die Fußbodenheizung etwas zu langsam.“

Alles wie vorher und doch ganz anders. Der Neuanfang ab Oberkante Kellerdecke war jedenfalls alternativlos, da sind sich alle Beteiligten einig. ab

**GUTE BEISPIELE**



In Reutlingen kam der Bagger zum Einsatz, um Platz für ein altersgerechtes Haus zu machen.

Äußerlich dem Nachbarn ähnlich, jedoch als Holzständerbau ausgeführt  
SchwörerHaus/BDF



■ Welche Chancen ein Neuanfang bietet, hat ein Ehepaar aus Reutlingen erfahren. Ganz in der Nähe seines Wohnsitzes erwarb es ein Domizil aus den 1950ern und entschloss sich „nach reiflicher Überlegung“, es durch ein neues von Schwörer Haus zu ersetzen. Das ist altersgerecht geplant, mit Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss, und verfügt über eine Lüftungsanlage inklusive Wärmerückgewinnung und Klein-Wärmepumpe. Zuvor verheizte das Paar in seinem Mietshaus 5.000 bis 6.000 Liter Öl im Jahr „und einen ähnlichen Betrag in Euro“, nun hat man einen Bruchteil der Kosten.

■ Eine Familie im Niederrheinischen musste für ihren Neubau von Schwörer nicht ganz so viel beiseite schieben. Sie hatte sich ein gut 1.000 Quadratmeter messendes Grundstück mit einer zweiten Baufamilie geteilt, und es auf ihrer Seite ledig-

lich mit einem Gewächshaus, einem Geräteschuppen und einer Hundehütte zu tun. Nur das Gewächshaus leistete nennenswerten Widerstand, und hier genau genommen auch nur die Betonwanne – der Vorbesitzer war Betonbauer gewesen. Gefunden hatte das Areal ein Mitarbeiter des Fertighausherstellers. Im Ort gelegen, mit allen damit verbundenen Vorteilen, war nur vorsorglich noch ein Bodengutachten einzuholen. Generell empfehlenswert, ist es in dieser traditionellen Bergbaugesegend geradezu Pflicht. Und tatsächlich befand sich ein alter Schacht in der Nähe, der aber laut Gutachter keinerlei Probleme bereiten würde. Was das Äußere betraf, war eine gewisse Anpassung an die Umgebung gefordert: anstatt der gewünschten Holzfassade wurden es Klinker auf der Holzständerwand.



Tabula rasa am Niederrhein für einen guten Zweck ...

... für dieses Haus mit thermischer Solaranlage und kontrollierter Lüftung.  
SchwörerHaus

