

## Wie saniert man einen Altbau?

**W**ann genau das Häuschen im Ortskern eines Stuttgarter Vororts gebaut wurde, weiß niemand so genau. Um das Jahr 1890 wird es wohl gewesen sein. Für seine neuen Besitzer war klar, dass sie es nach dem Kauf sanieren und dabei auch energetisch aufrüsten wollten. Ein jährlicher Energiebedarf von deutlich mehr als 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter war auch alles andere als zeitgemäß. Also suchten sich die Besitzer einen Architekten und legten los.

Beim ersten Bauantrag sollte die Gebäudesubstanz weitgehend erhalten und nur kernsaniert werden. Doch schon bald stellte sich dies als illusorisch heraus: Nicht nur die gesamte Dachkonstruktion, auch große Teile der Fachwerk-Außenwände waren so marode, dass sie abgerissen werden mussten. Nur noch der Keller und Teile des Erdgeschosses ließen sich erhalten. Das aber zog einen neuen Bauantrag nach sich – und der hatte es in sich: Nun mussten Bedenken von Nachbarn berücksichtigt werden, Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen waren einzuhalten – alles im eng bebauten Ortskern.

Mit einer solch problematischen Bau-substanz müssen sich glücklicherweise nur wenige Käufer von Altbauten herumschlagen. Dennoch gleicht die Sanierung eines betagten Gebäudes „einem Überraschungsei“, wie es Hannes Röhl vom Stuttgarter Architektur- und Technikbüro Raumplan treffend formuliert. Denn auch fachkundige Augen können nicht wirklich in das Innere von Wänden, Böden und Dä-

**Renovierung** Wer ein betagtes Gebäude energetisch auf Vordermann bringen will, braucht fachlichen Rat. *Von Klaus Zintz*



*Bei der Renovierung alter Häuser gibt es nicht selten unerwartete Probleme.* Foto: dpa

chern hineinschauen. Und aus Bauunterlagen lassen sich gerade bei älteren Gebäuden oft nur recht begrenzt Aussagen etwa über die genaue Statik machen.

So sind unliebsame Überraschungen keineswegs selten. Umso wichtiger ist es, bereits im Vorfeld mit fachkundiger Beratung die Möglichkeiten sowie den zu erwar-

tenden Kostenrahmen für eine Sanierung zu erörtern. Fachkunde ist ebenfalls gefragt, wenn es, wie in dem Beispiel geschildert, zu Problemen kommt. Dann muss die Baubegleitung nicht nur angemessen architektonisch und bautechnisch reagieren, sondern auch mit den zuständigen Behörden verhandeln. Oft muss die Lage auch mit denjenigen Organisationen, die das Vorhaben finanziell fördern, besprochen werden. Schließlich können geänderte Baupläne andere Vorschriften und Regelungen zur Folge haben.

Der erste Schritt zur Sanierung ist also, sich selbst so kundig wie möglich zu machen. Eine gute Hilfe dabei ist zum Beispiel der „Sanierungsleitfaden Baden-Württemberg“, den die Initiative Altbau herausgebracht hat. Zwar befasst er sich vor allem mit der energetischen Aufrüstung von Gebäuden, doch die dort geschilderten zehn Schritte sind bei jeder Sanierung hilfreich. Wichtig ist zudem das persönliche Gespräch mit einem Energieberater – bevor es an die Umsetzung des Projekts geht.

Optisch wie energetisch hat sich der weitgehende Abriss und anschließende Neubau bei dem fast 120 Jahre alten Haus in dem Stuttgarter Vorort sehr gelohnt: Das Gebäude ist nun modern, hat seinen Ortskerncharme aber bewahrt. Und als Niedrigenergiehaus hat es nun einen Endenergiebedarf von nur noch rund 25 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

**// Der Sanierungsleitfaden steht unter**  
<http://stzlinx.de/sanierung>