



### Planen und Bauen im Bestand:

## Die typischen Problemzonen der Altbauten

Bezogen auf das Gesamtbauvolumen in Deutschland wird langfristig weit über die Hälfte der Aufgaben Planen und Bauen im Bestand sein. Die Bestandssituation an Bauwerken in Deutschland verdeutlicht das große Potenzial an Wertschöpfung und Qualitätssicherung in allen Planungs- und Baubereichen. Natürlich ist jede Plan- und Bauqualität von Bauwerken im Bestand unterschiedlich - je nach Anspruch, Kriterien, Baujahr, Bauart und Gestaltung. Jede Epoche hat einen Gebäudebestand mit typischen Vorzügen und Problemzonen hervorgebracht. Auf dem Markt derzum Teil denkmalgeschützte - Bestandimmobilien sind Häuser aus der Gründerzeit und den 20er Jahren am gefragtesten und gängigsten. In ländlichen

Regionen sind auch Fachwerkhäuser beliebte Sanierungsobjekte.

### Fachwerkhäuser

Fachwerkhäuser nehmen im Gebäudebestand eine Sonderstellung ein und lassen sich baugeschichtlich keiner Epoche zuordnen. Noch heutzutage werden an historische Konstruktionen angelehnte Fachwerkhäuser errichtet. Fachwerkhäuser sind überwiegend Solitäre in eher ländlichen Regionen. In innerstädtischen Bereichen sind sie meist Bränden zum Opfer gefallen. Die wenigen erhaltenen, innerstädtischen Fachwerkhäuser finden sich meist in geschlossenen Blockstrukturen, teils mit bekleideten Fassaden, teils mit sicht-

barem Fachwerk. Fachwerkhäuser bestehen meist aus einem tragenden Holzskelett mit Ausfachungen, die je nach Alter und Region entweder mit Lehm oder Mauersteinen ausgeführt sind. Das direkte Aufeinandertreffen dieser unterschiedlichen Baustoffe, die auf Feuchte und äußere Einflüsse unterschiedlich reagieren, führt zwangsläufig zu zahlreichen fachwerkspezifischen Problemen wie zum Beispiel Rissbildungen und klaffende Fugen zwischen Tragwerk und Ausfachungen. Das äußere Erscheinungsbild von Fachwerkhäusern mit ihrer sichtbaren Konstruktion erfordert einen besonderen Umgang bei jeglichen Sanierungsmaßnahmen. Die geringen Querschnitte der Konstruktionshölzer lassen meist nur vorsichtige

Eingriffe zu. Zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes oder aus Gründen des Denkmalschutzes kommt eine Bekleidung der Fassade oft nicht in Frage. Ein großer Teil der heutzutage noch erhaltenen historischen Fachwerkbauwerke steht unter Denkmalschutz. Für diese Bauten gelten Sonderbestimmungen im Hinblick

auf die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz. Eine grundlegende Modernisierung macht meist die komplette Freilegung der Holzkonstruktion und die anschließende Neuausfachung unumgänglich. Dabei sollten die notwendigen Sicherungsmaßnahmen nicht unterschätzt werden.

## Gründerzeit-Bauten

Die so genannte Gründerzeit mit ihrer Rückbesinnung auf frühere Epochen prägte das äußere Erscheinungsbild der Gebäude in Deutschland insbesondere nach Ende des Deutsch-Französischen Krieges, also ab circa 1871. Als Folge des Klassizismus entstanden reichlich verzierte Fassaden im Stile der Neogotik, Neorenaissance sowie des Neobarock, wobei sich das Schmuckwerk auch gleichzeitig an verschiedenen der vorausgegangenen Epochen orientierte. Die Gründerzeit wurde durch Art Déco, Art nouveau und Jugendstil abgelöst. Eine Unterscheidung ist aufgrund der Bauzeiten und Stilelemente im Bestand nicht immer eindeutig möglich.

Die Wohnbauten der Gründerzeit, meist in einer geschlossenen oder offenen Blockstruktur angeordnet, gehören heutzutage zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen. Ihr Erscheinungsbild wird vor allem durch die straßenseitigen Schauffassaden geprägt, die reichlich mit Stuckornamenten, Säulen und Gesimsen geschmückt wurden. Die rückwärtigen Fassaden wurden meist nicht ausgestaltet und bestehen oftmals aus schlichtem Sichtmauerwerk. Charakteristisch sind die großzügigen, offenen Grundrisstrukturen. Dadurch ist heutzutage auch in den weniger großen Wohnungen dieser

### Fachwerkhäuser weisen häufig folgende Mängel und Schäden auf:

**Außenwände:** Schädlingsbefall aller Holzteile durch holzerstörende Pilze und Insekten, ungenügende Schlagregendichtheit unbedeckter Fassaden, Bauwerkschieflagen, Schiefelagen

**Innenwände:** Mangelhafter Brand- und Schallschutz

**Dächer:** Schädlingsbefall, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, unzureichender Wärme- und Feuchteschutz, schadhafte Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse

**Decken:** Starke Durchbiegungen, faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall

**Fenster und Türen:** Undichte, verzogene, verfaulte Holzfenster und

Türen, Einfachverglasung mit ungenügendem Wärme- und Schallschutz, schadhafte Beschläge

**Böden und Treppen:** Durchgetretene Holzdielen und Stufen, beschädigte oder lose Geländer, Schädlingsbefall, breite Fugen und Risse im Holz

**Sanitär:** unbrauchbare Wasser- und Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte, unzureichende Sanitärausstattung

**Heizung:** Einzelöfen, versottete Kamine

**Elektrik:** unbrauchbare Installationen und Absicherungen, unterdimensionierter Hausanschluss.

### Typische Mängel und Schäden von Gründerzeit-Bauten und Gebäuden der 20er Jahre

**Außenwände:** Feuchte Keller- und Erdgeschossaußenwände, vertikal und horizontal fehlende Feuchtsperren, unzureichende Wärmedämmung, korrodierende Stahlträger, Putzschäden, aussandende Fugen bei Sichtmauerwerk

**Innenwände:** Geringe Wandstärken, mangelhafter Brand- und Schallschutz, insbesondere bei Treppenhaus- und Wohnungstrennwänden

**Dächer:** Schädlingsbefall der Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, unzureichender Wärme- und Feuchteschutz,

beschädigte Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse

**Decken:** Faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall, statisch unterdimensionierte Stahlträger, Korrosionsschäden, abgelöster Deckenschutz, schadhafte Putzträger

**Fenster und Türen:** Witterungsschäden, Fäulnissschäden, Undichtheiten, verzogene Türen und Fenster, Einfachverglasung mit ungenügendem Wärme- und Schallschutz, beschädigte Roll- und Klappläden, schadhafte Beschläge und Schlösser

**Böden und Treppen:** Durchgetretene Holzdielen und Stufen, beschädigte oder lose Geländer, Schädlingsbefall, breite Fugen und Risse im Holz, Risse in Fliesen und Platten

**Sanitär:** Unbrauchbare Wasser- und Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte Sanitärerichtungen

**Heizungen:** Einzelöfen, versottete Kamine

**Elektrik:** Installationen und Absicherungen unzureichend, unterdimensionierter Hausanschluss

Zeit der nachträgliche Einbau von großzügigen Bädern problemlos möglich.

### Gebäude aus den 20er Jahren

Die Jahre nach dem Ersten Weltkrieg ermöglichten einen Neuanfang und den Einzug der Moderne in die deutsche Architektur. Die dekorativen Einflüsse des Historismus wichen klaren, einfachen Formen. An die Stelle reich verzierter Stuckfassaden traten zunächst einfache Putzfassaden und später hauptsächlich Ziegelfassaden. Die funktionalen und gestalterischen Ansprüche wurden neu definiert. Das repräsentative, dekorative äußere Erscheinungsbild trat immer mehr in den Hintergrund. Stattdessen wurde mehr Wert auf die Bedürfnisse der Bewohner und die Erfüllung neuer Ansprüche an die Bau- und Anlagentechnik gelegt. Dies zeichnet sich vor allem an der Grundrisstruktur, der Zuordnung der Räume untereinander und der gebäudetechnischen Ausstattung mit Heizungen, warmem Wasser und Ähnlichem aus.

### Schwächen-/ Stärken-Profil

Unabhängig aus welcher Bauepoche ein Gebäude stammt, vor dem Sanierungsvorhaben gilt es stets, Risiken und Chancen gleichermaßen transparent darzustellen. Nur durch methodisches Vorgehen können geplante Maßnahmen auf ein wirtschaftlich machbares Maß kompensiert werden. Dabei geht es vor allem darum, den Beweis anzutreten, ein für den jeweiligen Investor nachhaltig umsetzbares Konzept zu finden und umzusetzen. Für eine solche Vorgehensweise bedarf es wirkungsvoller Instrumente, Werkzeuge für Planer, Sachverständige, Immobilienverwalter und Eigentümer. Der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. (BAKA) hat zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die Gebäudediagnose *idi-al* entwickelt sowie das Fachbuch "ALMANACH" Kompetenz Bauen im Bestand herausgegeben und damit die Basis für eine ganzheitliche Herangehensweise an Bestandsimmobilien geschaffen. 

### „Kompetenz Bauen im Bestand“

Der Beitrag entstammt in Auszügen dem Almanach „Kompetenz Bauen im Bestand“, herausgegeben vom BAKA Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V., mit den Autoren Dipl.-Ing. Silke - Nicole Klein, Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer und Ulrich Zink.



Almanach „Kompetenz Bauen im Bestand“, Berlin 2006, 464 Seiten, 734 Abbildungen, 49 Tabellen, 89 EURO. Direkt über den BAKA, [www.bauenimbestand.com](http://www.bauenimbestand.com), [www.idi-al.de](http://www.idi-al.de), [info@bakaberlin.de](mailto:info@bakaberlin.de) zu bestellen.