

wolfgang roth architekten BDA

büro stuttgart:

paulinenstrasse 16a

70178 stuttgart

t. +49 (0)711 90 7137 90

büro gerlingern:

schlehenweg5

70839 gerlingen

t. +49 (0)7156. 43 79 154

e-mail:w.roth@roth-architekten.com

www.roth-architekten.com

>>> *BAUEN IM BESTAND II - VORGEHENSWEISE*

zwei ziele stehen für den architekten oder die architektin bei der sanierungsplanung im vordergrund: die anpassung der spezifischen gebäudesituation an die individuellen bedürfnisse der bewohner und gleichzeitig die vermeidung gravierender eingriffe in die gebäudestruktur. im gemeinsamen gespräch arbeitet der architekt zunächst die konkreten wünsche des bauherrn oder der bauherrin heraus und entwickelt dann ein umfassendes sanierungskonzept, das allen vorgaben rechnung trägt. um die grundanforderungen an den wohnkomfort zu erfüllen, schlägt der architekt gegebenenfalls eine sinnvolle umstrukturierung der vorhandenen gebäudeflächen vor. im interesse des schallschutzes empfiehlt sich beispielsweise die getrennte anordnung von schlafzimmern und sanitärräumen sowie die schalltechnische entkoppelung von wasser- und abwasserleitungen, die in separaten installationsschächten geführt werden. die einrichtung von bädern in räumen mit holzbalkendecken und pfosten-riegelwänden erfordert besondere fachkunde bei der planung und ausführung der feuchtigkeitsisolierung, um die in diesem bereich häufigen folgeschäden zu vermeiden.

durch den *ausbau ungenutzter dachgeschosse* kann ohne zusätzlichen verbrauch an bauland qualitätvoller neuer wohnraum entstehen. da für dachausbauten im normalfall keine wesentlichen restriktionen gelten, lassen sich hier zumeist auch offene grundrisslösungen realisieren. in der regel sind die vorhandenen deckenkonstruktionen in der lage, erhöhte lasten durch die neue nutzung aufzunehmen, eine statische berechnung sollte dennoch auch bei verfahrensfreien umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

tragwerk

der *standsicherheitsnachweis* ist grundvoraussetzung für jede umbauplanung, auch wenn eine baurechtliche prüfung nach § 18 der verfahrensverordnung zur landesbauordnung nicht erforderlich ist. sind tragende gebäudeteile von den geplanten änderungen betroffen, ist eine statische berechnung durch den fachingenieur unerlässlich. der architekt achtet auf den erhalt des vorgefundenen konstruktiven systems, damit keine unverhältnismäßig hohen kosten entstehen oder folgeschäden durch rissbildungen oder setzungen auftreten.

* brandschutz

bei einem großteil der altbauten finden sich *mängel beim baulichen brandschutz*: meist sind die rettungswege durch einbauten oder verschlossene türen versperrt oder es fehlt der zweite rettungsweg, der nach der landesbauordnung generell für jedes geschoss mit aufenthaltsräumen erforderlich ist. vorhandene rettungswege sind oftmals nicht von möglichen brandherden getrennt, die türen schlagen entgegen der fluchtrichtung auf oder sind nicht rauchdicht bzw. feuerhemmend. in gemeinsam genutzten fluren und treppenhäusern müssen gegebenenfalls brandschutzklappen, rauchabzugsvorrichtungen und sicherheitsbeleuchtungen angebracht werden.

baurecht

umbauten in wohngebäuden sind weitestgehend verfahrensfrei, bedürfen also keiner baugenehmigung. auch änderungen tragender bauteile, wie der abbruch von wohnungstrennwänden, decken, stützen und treppen zählen zu den genehmigungsfreien maßnahmen gemäß § 50 der landesbauordnung für baden-württemberg.

nutzungsänderungen sind in wohngebäuden geringer höhe verfahrensfrei, wenn zum beispiel durch einen dachausbau zusätzlicher wohnraum geschaffen wird. auch die verpflichtung zum nachweis weiterer pkw-stellplätze entfällt hier, sofern die baugenehmigung für das gebäude mindestens fünf jahre zurückliegt und die herstellung eines stellplatzes auf dem grundstück nicht oder nur unter großen schwierigkeiten möglich ist.

änderungen von kulturdenkmälern bedürfen nach § 8 des denkmalschutzgesetzes generell der genehmigung durch die denkmalschutzbehörde, auch wenn sie ansonsten verfahrensfrei sind. instandhaltungsarbeiten sind generell verfahrensfrei.

architekten kennen sich mit den baugesetzen aus. sie wissen, welche vorhaben genehmigungspflichtig sind und welche regelungen es im einzelnen zu beachten gilt. denn *auch verfahrensfreie baumaßnahmen müssen den öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen vorschriften entsprechen*, wozu beispielsweise das öffentliche und private nachbarrecht, das umweltrecht und das denkmalrecht gehören.

behaglichkeit

maßgeblichen einfluss auf den wohnkomfort haben der wärme-, feuchte- und schallschutz sowie eine ausreichende belüftung. jede maßnahme, die in das bauphysikalische gleichgewicht eines gebäudes eingreift, fordert sorgfältigste planung und eine fachgerechte ausführung. bei der wärmedämmung von dach und fassade kennt der architekt die besonders kritischen punkte wie außenecken und fensterlaibungen. wird innen gedämmt, besteht die gefahr, dass wasserdampf zwischen dämmung und außenwand dringt und dort kondensiert. bei fachwerkbauten kann es dadurch zur durchfeuchtung der holzkonstruktion kommen.

* die fenster tragen maßgeblich zum luftaustausch des gebäudes bei. vor der erneuerung eines alten fensters sind deshalb neben den gestalterischen auch alle technischen aspekte genau zu prüfen. aus hygienischen wie bautechnischen gründen ist gerade bei gut gedämmten häusern und dichten fenstern ausreichendes lüften dringend erforderlich. gegebenenfalls rät der architekt zu einer einfachen lüftungsanlage, die für idealen luftwechsel sorgt. durch die aufarbeitung vorhandener fenster und die anbringung innerer kastenfenster können undichtigkeiten behoben und wärmebrücken vermieden werden, ohne dass das gebäude äußerlich verändert wird. schwachstellen

* "versteckte mängel" tauchen zunehmend an gebäuden auf, die älter als 20 jahre sind. in zusammenarbeit mit sonderfachleuten analysiert der architekt fassaden, dachflächen, fußböden, fenster und türen sowie wand- und deckenoberflächen, um eine umfassende bestandsaufnahme zu erstellen.

insbesondere im bereich der dachabdichtung bzw. der dacheindeckung und des blechwerks aber auch an fassaden, kellerwänden und böden sind oftmals physikalisch-technisch bedingte schäden zu konstatieren, die auch aus früheren fehlerhaften umbaumaßnahmen resultieren können. die folge sind fäulnis- und schwammbildung an den hölzernen dachkonstruktionen und an den isolierschichten sowie durchfeuchtungsschäden an fassaden.

bei der entfernung und entsorgung von altlasten sorgt der architekt für die eventuell nötigen vorsichtsmaßnahmen: so werden beispielsweise beim ausbau alter mineralwollschichten oder beschichteter bodenbeläge staubartige faserpartikel freigesetzt, die dann gesundheitsgefährdend sein können. schädlinge lassen sich auch ohne einsatz von bioziden erfolgreich bekämpfen, indem man beispielsweise ihre biologie gezielt nutzt.

* haustechnik

für heizkessel, die vor dem 1. oktober 1978 eingebaut wurden, sieht der gesetzgeber einen austausch bis spätestens 31. dezember 2006 vor. unter bestimmten voraussetzungen sind hauseigentümer von dieser enev-verordnung allerdings befreit. die anlagensanierung ist aber auch aus ökologischen und ökonomischen gründen sinnvoll, da sich mit neuen heizkesseln in jedem fall

wolfgang roth architekten BDA

büro stuttgart:

paulinenstrasse 16a

70178 stuttgart

t. +49 (0)711 90 7137 90

büro gerlingen:

schlehenweg5

70839 gerlingen

t. +49 (0)7156. 43 79 154

e-mail:w.roth@roth-architekten.com

www.roth-architekten.com

der wirkungsgrad verbessert. optimierte regelungs- und isolierungsmaßnahmen führen zu einer weiteren reduzierung des energieverbrauchs.

* zu einer erneuerung der *elektroinstallationen*, die noch der alten din vde 0100 entsprechen, ist der bauherr nur dann verpflichtet, wenn er die gesamtanlage ändern oder erweitern will. in diesem fall müssen allerdings sämtliche kabel, drähte, dosen, verteilungen usw. an die aktuellen din- und vde-vorschriften angepasst werden. inwieweit eine umfassende modernisierung der elektrischen anlagen im konkreten fall erforderlich ist, beurteilt der fachmann.

* die beurteilung von *sanitären installationen* übernimmt der fachmann. da mängel zu schwerwiegenden unfällen führen können, überprüft er beispielsweise mit druckversuchen die sicherheit von gas- und elektroinstallationen. wünscht der bauherr oder die bauherrin eine nachhaltige sanierung des wohngebäudes, ist unter umständen der austausch aller gas-, wasser- und abwasserleitungen empfehlenswert.

* die energieeinsparverordnung (enev) stellt bei umbau, modernisierung oder sanierung von bestehenden gebäuden entsprechende anforderungen an die energetische qualität der zu erneuernden bauteile. für baudenkmäler bzw. für besonders erhaltenswerte bausubstanz können ausnahmeregelungen oder befreiungen gelten, ebenso wenn der aufwand unangemessen wäre (siehe hierzu auch stichwort >>>ENEV).

im rahmen des förderprogramms "energiespar-beratung vor ort" können sich immobilienbesitzer rund um die energetische modernisierung beraten lassen.