



Foto: Bauherren-Schutzbund e.V.



Dipl.-Ing. Stefan C. Würzner, vom Bauherren-Schutzbund e.V. berufener unabhängiger Bauherrenberater und Energieberater



Erneuerung des Systems gehen. Planen Sie auf jeden Fall die Nutzung regenerativer Energien ein! Überprüfen Sie auch sämtliche vorhandenen Leitungsnetze auf dauerhafte Tauglichkeit. Um diese Maßnahmen nach den Anforderungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV 2007) sinnvoll zu planen, benötigen Sie die Unterstützung Ihres Architekten. Auch der Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbund e.V. kann als Energieberater dazu umfassend beraten.

Bausubstanz checken

Die genaue Untersuchung der Bausubstanz ist die Basis all Ihrer weiteren Entscheidungen. Sie erfasst das Gebäude mit seinen Stärken, Schwächen und legt Bauschäden offen. Ohne eine detaillierte Bestandsaufnahme ist jede weitere Planung, jede Kostenkalkulation ein gefährlicher Weg. Damit Sie sich vorab ein fundiertes Bild machen können: Mit dem Modernisierungs-Check des Bauherren-Schutzbund e.V. begutachtet der unabhängige Bauherrenberater die Gebäudesubstanz, erarbeitet einen Prioritätenkatalog und schätzt die Kosten ein. Ergebnisse und Empfehlungen werden in einer Dokumentation erfasst.

Legen Sie auf dieser Basis gemeinsam mit ihrem Architekten fest, in welcher Tiefe die weitere Bestandsanalyse erfolgen soll, da dies in direktem Zusammenhang mit Ihren Modernisierungszielen steht. Ziehen Sie je nach Notwendigkeit weitere Fachleute hin-

Verjüngungskur

Sie wohnen schon so lange in Ihren vier Wänden, dass Sie einen Tapetenwechsel brauchen? Sie wollen gemeinsam mit Ihrem Partner, Ihren Kindern oder Eltern in ein altes Haus einziehen? Stefan C. Würzner unterstützt Sie bei diesem Vorhaben.

An erster Stelle stehen natürlich Ihre Ideen für die weitere Nutzung des Gebäudes: eine neue Zimmeraufteilung, vergrößerte und modern gestaltete Bäder, der Ausbau bisher ungenutzter Wohnraumreserven auf dem Dachboden oder die Einrichtung von Arbeitsräumen im Keller. Vielleicht befindet sich auf dem Grundstück eine ungenutzte Remise, die ebenfalls für Wohnzwecke umgebaut werden kann?

Denken Sie bei allen Maßnahmen daran, dass eine Baugenehmigung notwendig werden kann. Vielleicht steht das Haus auch unter Denkmalschutz? Erkundigen Sie sich rechtzeitig bei Ihrem zuständigen Bauamt über Möglichkeiten und Grenzen Ihres Vorhabens. Den Energieverbrauch zu reduzieren, sollte eines der Hauptziele jeder Mo-

dernisierung sein. Der wichtigste Schritt dabei ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle. Ebenso müssen eventuelle Undichtigkeiten an Fenstern und Bauteilfugen beseitigt werden, um dort die Energieverluste durch unkontrollierte Lüftung zu senken. Um den hygienischen Mindestluftwechsel zu sichern, helfen auch spezielle, für den Altbau entwickelte dezentrale Lüfter.

Dämmung vor Heizung

Erst wenn der Energiebedarf des Hauses ausreichend gesenkt worden ist, spricht, die Gebäudehülle den neuesten energetischen Anforderungen entspricht, ist es sinnvoll, über eine effektivere Heizungsanlage nachzudenken. Dies kann sich – je nach Art und Zustand – auf einzelne Maßnahmen beschränken oder bis hin zu einer kompletten

zu. Dies können Statiker, Holzschutzgutachter, Schadstoffexperten, Energieberater oder weitere Spezialisten sein, die auch die weiteren Planungs- und Ausführungsschritte begleiten sollten. Im Vergleich zum Neubau erfordert eine Modernisierung, altbaugerecht zu planen, da vorhandene Gebäudeteile in die Arbeiten einbezogen und geschützt werden müssen. Eine Modernisierung muss nicht in einem Zug, sondern lässt sich – je nach Budget – auch stufenweise planen und durchführen. Fachleute stehen zu Ihrer Verfügung, um Sie beim Planungs- und Bauprozess zu begleiten. Zur richtigen Auswahl Ihrer Partner berät Sie gern ein Berater des Bauherren-Schutzbund e.V.

Modernisierungskonzept

Der im Altbau kundige Architekt erarbeitet das Modernisierungskonzept, ist federführend bei der Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme, erstellt die Entwurfs- und gegebenenfalls die Genehmigungsplanung, die Ausführungsunterlagen wie Zeichnungen, Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse, holt Handwerkerangebote ein, wertet sie aus und wirkt mit bei der Vergabe der Handwerkerleistungen. All dies geschieht in engem Kontakt mit Ihnen.

Qualifizierte Handwerker und Baufirmen tragen entscheidend zum Erfolg der Modernisierung bei. Wählen Sie nicht unbedingt den billigsten Anbieter aus, sondern prüfen Sie dessen fachliche und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Am Ende zahlt sich der Preis für Qualität für Sie aus.

Der Bauablauf bestimmt sich durch einen mit allen Beteiligten verbindlich festgeleg-

ten Zeit- und Arbeitsablaufplan. Der Architekt stellt sicher, dass diese logistisch ineinander greifen, um einen kurzen Bauablauf zu gewährleisten. Es ist ratsam, einen unabhängigen Fachmann mit der Bauleitung zu beauftragen. Er überwacht, dass alle die anerkannten Regeln der Technik einhalten und die Arbeiten mit den Ausführungsunterlagen übereinstimmen. Dies lässt jedoch keinesfalls den Handwerker aus der Pflicht, eine mangelfreie Leistung zu erbringen. Außerdem ist er Bauleiter mit der Kostenkontrolle betraut.

Muskelhypothek

Mit Eigenleistungen, der so genannten Muskelhypothek, können Sie Geld sparen. In welchem Umfang Sie selbst auf der Baustelle tätig sind, hängt von Ihrem handwerklichen Geschick, Ihrem fachlichen Wissen und dem Zeitbudget ab, dass Sie dafür einsetzen können. Wählen Sie solche Leistungen aus, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten. Führen Sie nur solche Arbeiten aus, die am Anfang oder Ende einer kausalen und zeitlichen Abfolge von handwerklichen Arbeiten stehen. Vorsicht bei Arbeiten, die in die Statik der Substanz eingreifen oder mit Schadstoffen belastete Bauteile betreffen – hier darf nur der Fachmann ran.

Kosten schätzen

Eine gesicherte Kostenschätzung ist frühstens während der Entwurfsplanung möglich, da erst dann die wesentlichen Maßnahmen feststehen. Mit fortschreitender Planungstiefe werden die Kostenermittlungen natürlich genauer. Ob die Bestandsaufnahme in ausreichender Tiefe durchgeführt worden ist oder ob über das im Altbau normale Maß hinaus zusätzliche handwerkliche Leistungen notwendig werden, zeigt sich erst in der Bauausführung. Eine qualitative Kostensteuerung mit flexiblen Budgets und mindestens einem „Plan B“ kann finanzielle Härten abpuffern.

Für viele Modernisierungsmaßnahmen gibt es bei Bund, Ländern und Kommunen sowie weiteren Stellen Förderprogramme. Bereits in der Planung sollten Sie prüfen, welche Möglichkeiten für Ihr Vorhaben in Frage kommen, damit Sie dieses konkret auf das jeweilige Förderprogramm zuschneiden können. Mehr Informationen zum Thema

Förderung finden Sie ab Seite 80. Auch bei kleineren Vorhaben sind schriftliche Vertragsvereinbarungen notwendig, im Vertrag müssen die Leistungen konkret beschrieben sein. Lassen Sie sich juristisch beraten und Vertragstexte unabhängig prüfen!

Fazit

Eine Modernisierung lohnt sich immer, da Bausubstanz und technischer Standard verbessert sind und sich so der Wert des Gebäudes erhöht. Ihre Investitionen in die Energieeinsparung des Hauses amortisieren sich mittel- oder langfristig, da sich die Betriebskosten auf diese Weise dauerhaft senken lassen. ■

Checkliste

- Ist eine Baugenehmigung nötig?
- Unterstützt Sie ein Architekt oder Energieberater bei der energetischen Planung nach der neuen Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2007?
- Benötigen Sie für die tiefer gehende Bestandsanalyse weitere Fachleute?
- Lässt sich der Energieverlust der Gebäudehülle minimieren?
- Ist ein neues Heizsystem nötig oder reichen einzelne Maßnahmen aus, damit die bestehende Heizungsanlage effizienter arbeitet?
- Welche regenerativen Heizsysteme kommen in Frage?
- Können Sie auf gute Handwerker bauen?
- Lässt sich durch Eigenleistungen Geld sparen?
- Sind Sie durch flexible Budgets oder einen „Plan B“ auf Unvorhergesehenes vorbereitet?
- Gibt es für Ihr Modernisierungsvorhaben bundesweite und/oder regionale/kommunale Förderprogramme?
- Sind die Vertragstexte unabhängig geprüft?

Lesetipp

Der neue 30-seitige Modernisierungsratgeber vom Bauherren-Schutzbund beschreibt, wie Sie in zehn Schritten zu Ihrem modernisierten Wunsch-Altbau gelangen. Bestellbar ist der Ratgeber im Internet unter www.bsb-ev.de. Die Publikation kostet 3,00 Euro Schutzgebühr zzgl. Versandkosten. Bauherren-Schutzbund e.V.

