

Die Sanierung von denkmalgeschützten Wohnhäusern

Lebensdenkmal

Margareth Schwarz

Wohnen in Häusern unter Denkmalschutz heißt Wohnen in alter Bausubstanz, aber ohne Verzicht auf heutigen Wohnkomfort. Die Denkmalschutzbindung beinhaltet Auflagen, die eingehalten werden müssen, und bei genauerer Betrachtung kommen auch Vorteile zum Vorschein.

Häuser unter Denkmalschutz sind „Zeugen“ unserer Baukultur. Mit entsprechender Behutsamkeit muß man bei der Sanierung ans Werk gehen, denn das gesamte Erscheinungsbild des Baukörpers sollte ja nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

Besonderes Augenmerk muß den Proportionen, der Fassade, der Putzstruktur, der Fenstergliederung und der Dacheindeckung geschenkt werden. Die Grundstruktur des Gebäudes muß erkennbar bleiben, und Besonderheiten am Gebäude, zum Beispiel eine Wandmalerei, eine Steineinfassung am Eingang, ein Erker, eine kunstvolle Holzkonstruktion im Dachgebälk sind zu erhalten und zu restaurieren.

Das gleiche gilt natürlich auch für die „Kostbarkeiten“ im Inneren des Hauses, wie zum Beispiel Gewölbedecken oder Stubengetäfel.

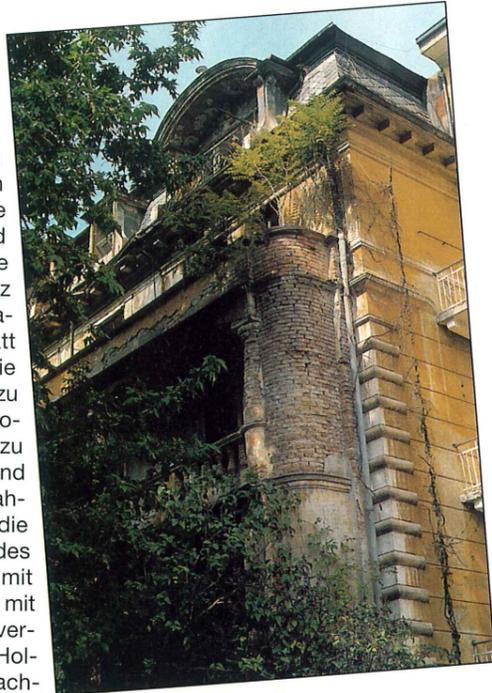
Beispiele, wo alte Häuser

„kaputtsaniert“ wurden, gibt es leider allzu viele. In den meisten Fällen hat die notwendige Einstellung und Sensibilität für die alte Bausubstanz gefehlt: Der Fassadenputz ist zu glatt gezogen und die Fenstereinfassung zu scharfkantig; die Isolierfenster haben zu dicke Sprossen und zu breite Fensterrahmen bekommen; die neue Betonplatte des Balkons wurde mit Holz verkleidet und mit Holzdoggen verschraubt, und die Holzelemente der Dachkonstruktion sind zu schwerfällig und plump geraten.

Diese Häuser sind nach der Sanierung, die einem totalen „lifting“ gleichkommen, nicht mehr wiederzuerkennen.

Unglücklicherweise ist aber

aus ihnen auch nicht ein Wohnhaus geworden, das einem zeitgemäßen Stil entsprechen würde. Vielmehr herrscht hier ein romantisierender Ansatz zu Tiroler Architektur vor, der mit einer „echten“ Tiroler



Beim äußeren Erscheinungsbild gibt die Behörde für die Erhaltung des „Denkmals“ strenge Auflagen vor

Bautradition nichts zu tun hat. Das sind Fehler oder Irrtümer, die bei einem denkmalgeschützten Gebäude nicht passieren sollten.

Innen die Freiheit

Während beim äußeren Erscheinungsbild denkmalgeschützter Häuser relativ strenge Vorschriften gelten, kann die Einteilung der einzelnen Wohnräume wesentlich locke-

rer gehandhabt werden. Trennwände können verändert werden, die Küche kann beispielsweise von der Nord- zur Südseite verlegt werden, neben den Schlafräumen kann ein Bad errichtet werden, das WC, das bisher nur ein „Plumsklo“ am Äußeren des Hauses war, kann problemlos in das Innere verlegt werden, ebenso die Innenstiege. Sie kann versetzt und breiter werden und

auch ein bequemes Steigungsmaß erhalten.

Wichtig bei einer Neueinteilung der Räume ist, daß die tragenden Innenmauern beibehalten werden, denn die alte Grundrißstruktur sollte auch nach der Sanierung erkennbar bleiben.

Die weitverbreitete Meinung, daß in denkmalgeschützten Häusern auf Wohnkomfort verzichtet werden

muß, weil alles beim „Alten“ zu bleiben hat, ist sicher falsch. Die hygienisch-sanitären und heizungs-wärmetechnischen Erfordernisse müssen selbstverständlich auch bei denkmalgeschützten Gebäuden Berücksichtigung finden und zeitgemäßen Standards entsprechen.

Keine Romantik

Wichtig ist aber, daß man sich rechtzeitig informiert: Wer ein denkmalgeschütztes Haus sanieren oder umbauen möchte, der sollte sich rechtzeitig beim Architekten, den er beauftragen möchte, und beim Denkmalamt informieren. Der zuständige Sachbearbeiter wird einen Lokalausweis vornehmen und klären, was am Baubestand zu erhalten ist, welche Änderungen vorgenommen werden dürfen und welche Maßnahmen das Denkmalamt finanziell unterstützt.

Ratsam wäre, wenn bei dieser Begehung der Planer (es muß laut Vorschrift ein Architekt sein) anwesend ist. Denn er muß ja nachher die Auflagen umsetzen und zwischen den Vorstellungen des Bauherrn und den Kriterien des Denkmalamtes eine ideale Lösung finden. Außerdem berät der Architekt in sämtlichen Planungsphasen, bei der Ausführung und bei der Materialwahl.

Vorstellungen von großzügig verglasten Fensterfronten, von Glasveranden, von Sonnenkollektoren am Dach, von Erkern mit Spitzbogendächern oder romantischen Dachgauben müssen begraben werden. Hier beginnt oft der Unmut - auf die Gesetze, das Denkmalamt und die Bürokraten, die einem vorschreiben, wie man zu bauen hat, obwohl ja nicht sie es sind, die später darin wohnen werden.

Da gibt es sehr viele Mißverständnisse und Vorurteile, die einer genaueren Prüfung nicht standhalten. Erstens ist es nicht so, daß nur das Bauen in denkmalgeschützten Häusern strengen Richtlinien unterworfen ist. Das gilt für das Bauen allgemein. Spätestens seit dem staatlichen Reformgesetz von

1977 gilt, daß jede bauliche Neugestaltung oder Umgestaltung im öffentlichen Interesse liegt und daß daher nicht allein der Eigentümer bestimmen kann, was gemacht werden darf und was nicht.

Jeder, der in einer Wohnbauzone sein „Traumhaus“ errichten wollte, kann davon ein Lied singen: Von der Größe der Bauparzelle, der Kubatur, den Grenzabständen, der Dachform, der Höhe und Breite bis hin zur Ausrichtung (nach Süden, Westen usw.) ist vieles weitgehend reglementiert. Das gilt im übrigen auch für die Sanierung nichtdenkmalgeschützter Wohnungen. Auch hier kann nicht beliebig vergrößert oder äußerlich umgestaltet werden.

Die Vorteile

Denkmalgeschützte Häuser stehen nicht selten mitten in



Innen kann der Bauherr seine eigenen Vorstellungen verwirklichen

einer landschaftlich reizvollen Gegend, auf einem Hügel oder in einer Hanglage mit wunderschönem Ausblick, als Häusergruppe im Grünen oder in verkehrsberuhigten Ortskernen mit optimaler Infrastruktur.

Auch die Bausubstanz (die verwendeten Baumaterialien) ist aus baubiologischer Sicht oft hervorragend und bietet ein angenehmes Wohnklima mit ausreichender Schall- und Wärmeisolierung. Die Räume sind selten standardisiert und lassen daher individuelle Raumabfolgen zu.

Nicht zu vergessen sind auch die finanziellen Vorteile - es ist ja nicht gesagt, daß denkmalgeschützte Gebäude unterm Strich nur Mehrkosten bedeuten. So kann man entweder beim geförderten Wohnbau oder beim Landwirtschaftsinspektorat um einen Sanierungsbeitrag ansuchen (letzteres kommt allerdings nur für Bauern in Frage), wobei der Beitrag, den der geförderte Wohnbau gewährt, um 25 Prozent und der des Landwirtschaftsinspektorates sogar um 30 Prozent höher liegt

als bei einem normalen Wohnhaus ohne Denkmalschutzbindung.

Das Denkmalamt hilft

Finanzielle Hilfen gibt es selbstverständlich auch beim Denkmalamt selber. Diese werden aber nur für Maßnahmen gewährt, die im speziellen Interesse des Denkmalschutzes stehen. Was ist damit gemeint? Gemeint sind beispielsweise die Holztäfelung der Stube, die Eindeckung des Daches mit Holzschindeln oder mit Mönch- und Nonne-Ziegeln, die Restaurierung einer Wandmalerei, die Entfeuchtung der Kellermauern oder auch statische Absicherungsarbeiten, die unter Umständen sehr aufwendig sein können.

Und schließlich kann man auch beim Amt für Energiesparmaßnahmen um einen

Für die Renovierung erhaltenswerter Bauten gibt es großzügige Beiträge

Beitrag ansuchen. Allerdings nicht für Sonnenkollektoren, denn die würde das Denkmalamt bei denkmalgeschützten Häusern nicht zulassen, wohl

aber für eine moderne, energiesparende Heizanlage. Voraussetzung jedoch ist, daß diese Maßnahmen den Schutzbindungen des Denk-

malamtes nicht widersprechen.

Vorsicht aber bei Gesuchen, die bei verschiedenen Ämtern eingereicht werden: Es ist nicht

zulässig, bei mehreren Ämtern für die gleiche bauliche Maßnahme anzusuchen. Wer trotzdem alle Möglichkeiten ausschöpfen will, der läßt sich vom Techniker die Arbeiten in den verschiedenen Kostenvorschlägen aufteilen. Der Grund: Die geschätzten Kosten einer Gesamtanierung liegen meistens über den „anerkannten Kosten“ der Wohnbauförderung oder des Landwirtschaftsinspektorates.

Und schließlich - auch das ein finanziell interessanter Aspekt - ist nicht zu vergessen, daß denkmalgeschützte Wohnhäuser in die niederste Katasterkategorie eingestuft werden. Das bedeutet, daß sowohl die Immobiliensteuer (IC) als auch die Umschreibengebühren bei Schenkung oder Kauf niedriger sind als bei normalen Wohnungen. ●

Margareth Schwarz ist freischaffende Architektin in St. Martin i. Passeier.



FOTOS: MARGARETH SCHWARZ