

# Der Blick auf das große Ganze

GANZHEITLICHER ANSATZ ZUR ERFOLGREICHEN RESTAURIERUNG VON BAUDENKMALEN von Bernd Jäger

Die Restaurierung eines Baudenkmals wird in der Öffentlichkeit meist recht skeptisch betrachtet. Vorurteile beherrschen das Denken, und die zuständigen Baubehörden und das Denkmalamt werden mit ihren Vorschriften und Regeln als negativ und zusätzlich belastend wahrgenommen. So ist es nicht verwunderlich, dass oftmals eher für den Abriss eines Baudenkmals gestimmt wird als für dessen Erhalt. Viele historische Gebäude könnten aber durch eine ganzheitliche Vorgehensweise erfolgreich restauriert und erhalten werden, ohne sich bei der Durchführung der Baumaßnahme zu einer gefürchteten Kostenfalle zu entwickeln.

## GANZHEITLICH GEDACHT

Die erfolgreiche Restaurierung eines Baudenkmals wird im Wesentlichen von drei Komponenten bestimmt, die ineinandergreifen. Diese sind:

- gesetzliche Vorgaben aus dem Denkmalschutz, dem Baurecht und dem Brandschutz
- individuelle Vorgaben und Wünsche des Nutzers oder sonstiger Beteiligter. Auch das Gebäude selbst macht Vorgaben in Bezug auf die Nutzung, die Statik und die Bauphysik.
- fiskalische und finanzielle Vorgaben wie Denkmalszuschüsse, KfW-Sonderkredite, steuerliche Sachverhalte und Abschreibungsmöglichkeiten.

Wird nur eine einzelne Komponente isoliert betrachtet – dies erfolgt meist aus Unwissenheit im Hinblick auf mögliche Abhängigkeiten –, werden die anderen beiden vernachlässigt. Ein Konflikt ist offensichtlich. Eine ganzheitliche Betrachtungsweise umfasst zwingend alle drei Komponenten. Nur wenn sie im Zusammenspiel erfolgreich gestaltet sind, kann sichergestellt werden, dass das Restaurierungsprojekt erfolgreich umgesetzt wird. Wichtig dabei ist, alle Aspekte bereits vor der Baueingabe vollständig zu klären. So ergibt sich eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.

## SORGFÄLTIGE PLANUNG ALS VORAUSSETZUNG

Vor Beginn der handwerklichen Arbeiten sind eine gründliche Analyse aller Projektbedingungen und eine gewissenhafte Planung zwingend notwendig. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle Belange und Restriktionen auch wirklich in die anschließende Planung einfließen können. Ein Gesamtdienstleister, der alle erforderlichen Leistungen aus einer Hand anbietet, besitzt den notwendigen Überblick, kann mit seiner Erfahrung und seinem Know-how mögliche Konflikte erkennen und Eventualitäten einplanen.

Das Gebäude selbst steht bei der Planung im Mittelpunkt, denn es gibt vor, wie mit ihm umgegangen werden muss. Vom Gebäude vorgegebene Faktoren, wie z. B. statische Ge-

gebenheiten oder eine vorhandene Fachwerkwand aus der Bauzeit, müssen berücksichtigt werden. Von zentraler Bedeutung sind natürlich auch die Wünsche des Kunden, seine Vorstellungen, wie das Gebäude genutzt werden soll, wie er hier wohnen möchte. Ganz wichtig ist, dass das Gebäude mit seinen Vorgaben sowie die Vorstellungen des Kunden miteinander im Einklang stehen. Ist dies nicht der Fall und kann bei eventuellen Konflikten kein Kompromiss gefunden werden, wird es schwierig, das Projekt erfolgreich zu gestalten und durchzuführen.

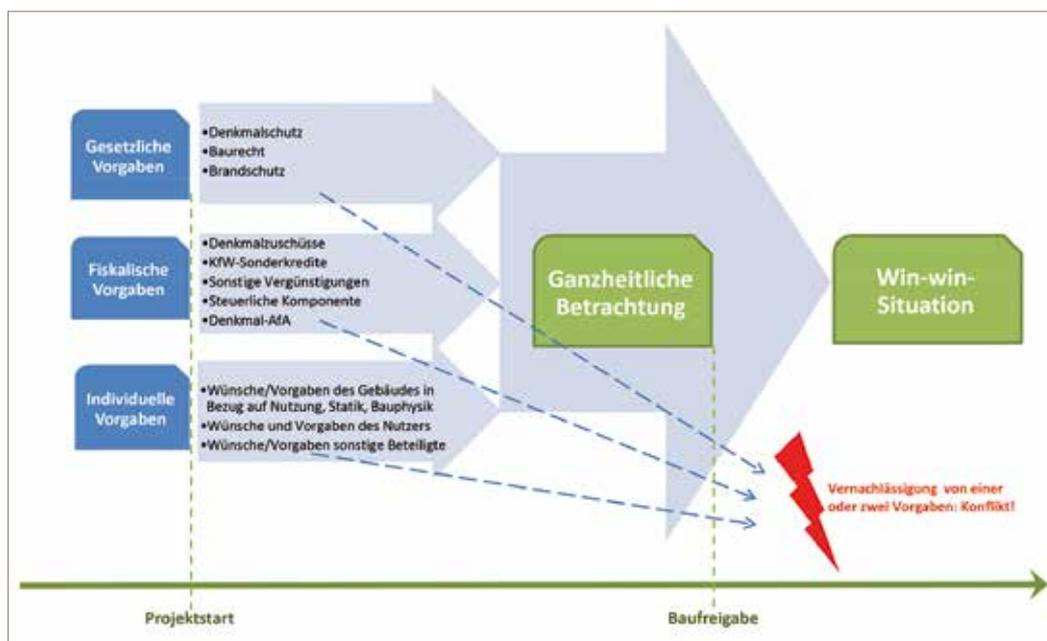
Wichtig für die weitere Planung ist auch die Klärung der rechtlichen Vorgaben wie etwa der Fluchtwege aus baurechtlicher Sicht. Derartige Punkte müssen frühzeitig vor der Planung erkannt werden, um Planungsfehler zu vermeiden.

Ohne eine solide Finanzierung kann ein Projekt nicht realisiert werden. Alle finanziellen Aspekte wie die Vermögenslage des Bauherren, die Prüfung möglicher steuerlicher Vorteile, die Möglichkeit der Beantragung von Zuschüssen und die Inanspruchnahme von Förderprogrammen des Bundes, der Länder und der Kommunen sind vor Projektstart sorgfältig zu prüfen, damit die Finanzierung des Objekts gesichert ist.

Für die weiteren Schritte ist es notwendig, dass vor der Bauantragstellung alle vorgenannten Punkte abgestimmt und vollständig geklärt sind. So hat der Gesamtdienstleister bereits zu diesem Zeitpunkt einen vollständigen Überblick über alle Projektbedingungen, mit denen er anschließend eine schlüssige Planung des Projektes erarbeitet. An dieser Stelle sollte die Planung auch mit fixen Kosten belegt werden. Jetzt erst kann entschieden werden, ob das Projekt tatsächlich realisierbar ist.

## GANZHEITLICHE AUSFÜHRUNG

Ist die Entscheidung gefallen, das Projekt zu realisieren, beginnen die handwerklichen Arbeiten. Auch hier ist eine lange Vorbereitung und gründliche Planung wichtig, wobei es gilt, alle Eventualitäten abzufangen und das Projekt von Anfang bis Ende vorzubereiten. Fachfirmen mit einer



Wenn ein einzelner Vorgabenbereich separat beachtet wird, werden die anderen beiden Vorgabenbereiche vernachlässigt und es entwickelt sich ein Konflikt. Werden die drei Bereiche jedoch ganzheitlich betrachtet, ergibt sich eine Win-win-Situation für alle Beteiligten. Alle drei Bereiche müssen aber zwingend schon vor Baufreigabe abgeklärt werden.

entsprechenden Qualifikation sind einzubinden; nur sie wissen genau, worauf die Denkmalbehörden in Bezug auf die zu erhaltenden Materialien Wert legen und wie mit historischen Materialien umgegangen werden muss. Zudem beherrschen sie wichtige für ein denkmalgeschütztes Gebäude relevante Handwerkstechniken.

Zu Eigenleistungen bei der handwerklichen Ausführung kann nur geraten werden, wenn der Bauherr über ein ausgeprägtes Fachwissen und außerordentliches handwerkliches Geschick verfügt. Wichtig ist, die in Eigenleistung zu erbringenden Arbeiten mit den entsprechenden Fachfirmen abzustimmen. Spontane Maßnahmen wie z. B. das komplette Entkernen des Gebäudes vor der Restaurierung sollten tunlichst unterbleiben, damit keine wichtigen Elemente oder historisch relevanten Materialien zerstört werden. Zudem besteht das Risiko für den Bauherren, bei einem großen Umfang an Eigenleistungen den Überblick zu verlieren. Die Abstimmung der unterschiedlichen Gewerke untereinander kann sich außerdem zu einer Kostenfalle entwickeln, denn üblicherweise gibt es nur eine auf das einzelne Gewerk bezogene Betrachtungsweise.

Eine ganzheitliche Betrachtungsweise kann bei der Restaurierung eines Baudenkmals nicht nur die Explosion der Kosten vermeiden, sondern auch bauphysikalische und konstruktive Schäden am historischen Gebäude verhindern.

Soll beispielsweise eine Fachwerkwand restauriert werden, sind die Gewerke Zimmerer (für die Holzarbeiten), Maurer (für die Ausfachung), Stuckateur (für den Putz) und Maler (für den Anstrich) eingebunden. Eine ganzheitliche Betrachtung der Fachwerkwand hilft, das Bauteil als Ganzes und nicht als einzelne Gewerke zu sehen. Die Gewerke

müssen sich nämlich für ein perfektes Ergebnis an ihren Schnittstellen miteinander abstimmen, um etwaige Probleme bereits im Vorfeld zu erkennen und entsprechend zu handeln. Die gesamthafte Restaurierung eines Baudenkmals erfordert somit von den einzelnen Gewerken eine völlig andere Denkweise als bei der Erstellung eines Neubaus, wo im Wesentlichen Normen, Regeln und Gesetze die Herausforderungen regeln. Alle am Bauprojekt beteiligten Handwerker müssen das historische Gebäude verstehen, um die richtigen Entscheidungen treffen zu können. Da es sich bei einem Baudenkmal um ein Gebäude mit großer Individualität handelt, das kaum einer DIN entspricht, können übliche Normen in den meisten Fällen nicht oder nur teilweise angewendet werden.

#### FAZIT

Die vorgenannten Ausführungen zeigen, dass es bei der Restaurierung eines Baudenkmals zu einem Schulterchluss aller Beteiligten kommen muss, wenn man das Projekt erfolgreich umsetzen will. Betrachtet man nur einen Teil des Projektes, riskiert man, dass das Projekt aufgrund extremer Kostenüberschreitung nicht oder nur zeitlich stark verzögert fertiggestellt werden kann. Ein kompetenter Gesamtdienstleister und erfahrene Fachfirmen mit einem ganzheitlichen Blick für das historische Gebäude stellen eine fachgerechte Ausführung sicher. Die frühzeitige Einbindung der betroffenen Ämter und Behörden erleichtert die Durchführung des gesamten Projektes und fördert die gegenseitige Akzeptanz. Alle Maßnahmen sollten ein Ziel haben: ein historisches und denkmalgeschütztes Gebäude für die Nachwelt zu erhalten.