

# Altbausanierung – worauf es ankommt

Die richtigen „ökologischen“ Materialien und die Auswahl fachkundiger, geeigneter Handwerker sind für eine gelungene Altbausanierung entscheidend.



Von Dipl.-Ing. Jürgen Moravi  
Bundesdenkmalamt

Vom Mittelalter bis in die Zwischenkriegszeit des 20. Jahrhunderts wurde bei historischen Bauten in Kärnten nur eine Hand voll Baumaterialien verwendet: hauptsächlich Holz, Stein, Lehm, Kalk bzw. Kalkmörtel, selten Ziegel, sparsam auch Eisen und Glas. Diese sind zugleich „ökologisch“, und mit ihnen konnten alle Bauaufgaben erfüllt werden. Dem ausführenden Handwerker waren diese Materialien bestens vertraut. Er kannte ihre Stärken und Schwächen und konnte damit umgehen. Es war allgemein üblich, mit den vorhandenen Ressourcen sparsam umzugehen.

Die modernen Baumaterialien und Baupraktiken unterscheiden sich vielfach grund-

## Zwei Tipps

**1** Die Abteilung für Kärnten des Bundesdenkmalamtes ist täglich mit Altbausanierung befasst. Auf Anfrage können dort fachkundige Handwerker genannt werden.

**2** In der Burgenstadt Friesach wird ein mittelalterliches Wohnhaus fachgerecht restauriert. Besichtigungen sind mit Terminvereinbarung möglich (Kontakt über Gemeinde-Homepage, Sehenswürdigkeiten).



Ein Bauernhaus in Tiffen vor der Instandsetzung.

gend von den historischen. Ein heutiger Handwerker, der viel Erfahrung im Neubau hat, ist daher nicht grundsätzlich für die fachgerechte Sanierung des Altbaus geeignet. Hat er fachlich keine Erfahrung mit den geeigneten Materialien, kann er diese auch nicht richtig anwenden.

**Beachten Sie:** Neubauten beruhen heute auf dem Prinzip des

Abdichtens (Dampfsperren, Feuchtigkeitssperren etc.), Altbauten bis in das beginnende 20. Jahrhundert auf dem System des offenen, dampfdurchlässigen Bauens ohne Sperren. Bei Sanierungen sollte man immer im entsprechenden System bleiben! Ein Vermischen dieser unterschiedlichen Bauweisen führt meist zu Bauschäden an der historischen Bausubstanz.

In den letzten Jahrzehnten haben sich bei der Altbausanierung Praktiken durchgesetzt, die nicht ressourcensparend, oftmals für die Bausubstanz ungeeignet oder auch unnötig und daher für den Bauherren teuer sind. Im Folgenden dürfen die gängigsten Fehlentwicklungen bei der Altbausanierung kurz beschrieben werden.

## Wärmedämmung

Bei historischen Gebäuden ist es besonders effektiv, die oberste Geschoßdecke zum unbeheizten Dachboden hin zu dämmen. Hierbei ist dampfdurchlässigen Dämmsystemen der Vorrang zu geben. Vom Einbau von üblichen Dampfsperren ist abzuraten, da eine dauerhafte Abdichtung bei Durchstoßpunkten oder bei Bauteilanschlüssen zur historischen

Substanz hin kaum möglich ist. An derartigen Punkten entsteht im Winter vermehrt Kondensat („Kelo-mat“-Prinzip), was besonders bei Holzbauteilen zu Schäden führen kann. Auch wenn an den Fassaden Wärmedämmverbundsysteme hoch gefördert werden, ist von diesen bei historischer Bausubstanz (Ausnahme sehr dünne Außenwände)

dringend abzuraten. Der dichte Aufbau der üblichen Dämmstoffe führt im Laufe der Zeit zu Feuchtigkeitsschäden am historischen Bauteil. **Beachten Sie:** Standard-Wärmedämmverbundsysteme (z. B. Styropor mit Kunststoffputzen) führen bei historischer Bausubstanz unweigerlich zu langfristigen Schäden und der Erhöhung der Feuchtigkeit im Mauerwerk.

## Dachwerke

Historische Dachwerke wurden bis in das beginnende 20. Jahrhundert meist mit gehacktem Holz ausgeführt. Derartige Balken haben eine höhere Tragfähigkeit als geschnittene Holzbalken. Bei der Altbausanierung ist es heute allgemein üblich, dass der historische Dachstuhl standardmäßig abgebrochen wird. Der Zimmermann muss dann auf

keinen Bestand Rücksicht nehmen, und der Bauherr hat auf Grund eines neuen Dachstuhls erhebliche Mehrkosten. Alte Dachstühle zeigen bei einer Überprüfung, dass meist nur eine Hand voll Hölzer morsch ist und ausgetauscht gehört. Für einen im Altbau geübten Zimmermann sind ein punktueller Austausch von Hölzern und eine

allfällige Verstärkung des Dachstuhls schnell erledigt und völlig unproblematisch. Ein saniertes historisches Dachstuhl hat kein „Ablaufdatum“. Der Bauherr spart dabei Ressourcen und Kosten. **Beachten Sie:** Besser ein paar morsche Dachsparren fachgerecht ersetzen, als den ganzen Dachstuhl zu erneuern!



Das Bauernhaus nach der Restaurierung unter Beibehaltung des alten Dachstuhls und Ergänzung des Fächerputzes und des Dekors aus dem 16. Jahrhundert

Jürgen Moravi (2)

## Fenster

Kastenfenster haben ähnliche Dämmwerte wie das daneben befindliche Mauerwerk. Sie passen daher auch bauphysikalisch sehr gut zu der historischen Bausubstanz. Heutige Thermofenster sind im Regelfall dreifachverglast und für den Einsatz in Neubauten, wie in Niedrigenergiehäusern, gedacht. Werden beim Altbau derartige „hoch dämmende“ Fenster eingesetzt, besteht die Gefahr von Schimmelbildung. Die zu dichte Ausführung dieser Fenster erhöht im Inneren die Luftfeuchtigkeit.

**Beachten Sie:** Keine Verwendung von hochdämmenden, dreifachverglasten Thermofenstern in historischer Bausubstanz. Gefahr von Schimmelbildung!

## Anstriche

Historische Kalkputze waren mit Kalkfarben gestrichen. Die Färbelung erfolgte meist im noch feuchten Putz (sogenannte Freskotechnik), wodurch langlebige Oberflächen entstanden. Das Neustreichen mit Kalkfarben ist immer wiederholbar, ohne dass alte und tragfähige Kalkanstriche zuvor entfernt werden müssen.

Auch die Verwendung von Mineral-

farben oder im Innenbereich die Verwendung von echten Leimfarben (Ausnahme: Feuchträume) sind bei historischen Putzen geeignete Materialien. Demgegenüber sollten keinesfalls heute allgemein übliche Dispersionsfarben im Altbau verwendet werden! Diese verhindern oder erschweren das Ausdampfen (Diffundieren) der Feuchtigkeit. Kalkputze sind durch Dispersionen

an ihrer Oberfläche „gesperrt“ und verlieren dadurch im Laufe der Jahre ihre Bindekraft. Die Blasenbildung der Farbschicht als beginnendes Schadensbild ist ein typisches Zeichen von verwendeten Dispersionen.

**Beachten Sie:** Dispersionen sind für das Färbeln des Altbaus (innen wie außen) nicht geeignet! Dispersionen sticken die historischen Kalkputze langfristig ab.

## Verputze

Seit dem 14. Jahrhundert war es in Kärnten allgemein üblich, Steinmauern und später Ziegelmauern vollflächig mit Kalkmörtel zu verputzen. Im Gegensatz zu den heutigen Trends der „Steinsichtigkeit“ waren unverputzte Mauern früher selten. Es gibt heute noch einige bäuerliche Gebäude, die z. B. einen 400 Jahre alten sogenannten „Fächerputz“ aufweisen. Historische Kalkputze sind sehr langlebig und können durch die richtige Sanierung weitere Jahrhunderte überdauern. Trotzdem ist es heute gängige Praxis, vorhandene Altputze vollflä-

chig abzuschlagen, obwohl diese meist nur punktuelle Schäden aufweisen. Der Grund dafür ist, dass viele Baufirmen nicht mehr in der Lage sind, geeignete Ergänzungsputze mit der charakteristischen Oberflächenstruktur aufzubringen. Durch die völlige Abnahme des Altputzes kann ohne Rücksicht auf den Vorzustand der übliche Neubau-Standardputz verwendet werden. Dadurch entstehen dem Bauherrn nicht nur unnötige Mehrkosten, sondern vielfach auch Bauschäden. Stark zementhaltige Verputze, besonders auch kunststoffhaltige Putze erschweren bzw.

verhindern, dass die Feuchtigkeit des Mauerwerks nach außen hin ausdampfen kann. Dadurch erhöht sich dauerhaft der Feuchtegehalt des Mauerwerks, was vielfach im Inneren zu Schimmel und zu langfristigen Schäden führt.

**Beachten Sie:** Besser historische Putze mit hochwertigen Kalkputzen (z. B. NHL-Putze etc.) ohne Zementanteile und ohne Zementvorspritzer punktuell ausbessern, als vollflächig Neubauputze (mit Zement, Kunststoffanteilen) zu verwenden, um dadurch Bauschäden zu verhindern. Das spart Geld, Ressourcen und ist langlebiger.

## Vorteile des Altbaus

Weitere Punkte, die im Altbau zu berücksichtigen wären, sind zu umfangreich, um an dieser Stelle behandelt zu werden. Bei fachgerechter Sanierung durch geeignete Handwerker kann in einem Altbau ein modernes und behagliches Bewohnen problemlos erfolgen. Der Altbau bietet viele Vorteile wie z. B. Wartungsfreundlichkeit, Langlebigkeit und hohe Ästhetik. Auch bei sommerlicher Überhitzung bleiben die Räume ohne Klimaanlage angenehm temperiert. Ein Pluspunkt, der in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird.

**Beachten Sie:** Bei keinem anderen Bereich wie bei der Altbauanierung ist es so wichtig, auf den mit den historischen Handwerkstechniken vertrauten Handwerker zu achten. Firmen, die nur im Neubaubereich arbeiten, sind dafür nicht geeignet.