

Sanierung und Bausanierung

Bautenschutz und Sanierung im Altbau

Definition Bausanierung

Bei der Rekonstruktion oder der Modernisierung von einem Altbau, einem Fachwerkhaus oder einer anderen Immobilie stößt man sehr oft auf den Begriff Sanierung oder Bausanierung.

Unter Sanierung im Bauwesen versteht man einen grundhaften Ausbau, Umbau, eine Renovierung beziehungsweise Modernisierung von einem bestehenden Haus oder einer Immobilie, also eine technische Reparatur und Erneuerung oder Modernisierung eines Bauwerks, einer Brücke oder eines ganzen Stadtteils.

Arten der Sanierung im Bauwesen

Neben einer kompletten Bausanierung einer Immobilie können auch einzelne Teile komplex saniert werden.

Dies trifft vorwiegend bei älteren Häusern in folgenden Bereichen zu:

Schimmel Sanierung, Fassaden Sanierung, Balkon Sanierung, Sandstein Sanierung, Asbest Sanierung, Kanal Sanierung, Dach- oder Flachdach Sanierung sowie in vielen weiteren Teilsanierungsbereichen.

Kleinere Aufträge werden durch eine Firma der Sanierung oder Bausanierung in den Bereichen Sanierung der WC-Anlagen bzw. Sanitäranlagen oder in der Beton-Sanierung oft ohne kompletten Leerzug des Hauses vorgenommen.

Eine Sanierung, Modernisierung oder Renovierung ist bei einem bewohnten Haus immer eine große Belastung für die Mieter und macht sich immer dann erforderlich, wenn Teile vom Haus, Grundstück oder der ganzen Immobilie technisch veraltet, die Nutzung durch Mängel eingeschränkt oder das optische Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß ist.

Altbau - Sanierung im denkmalgeschützten Bereich

Bei der Sanierung alter Gebäude oder alter Bausubstanz, die unter Denkmalschutz stehen, müssen viele Aspekte und oft auch Auflagen der Denkmalschutzbehörde beachtet werden. Neben bautechnischen Gesichtspunkten sind dort auch Überlegungen zu zukünftigen Unterhaltungskosten notwendig. So werden zum Beispiel eine Thermografie der Fassade und eine entsprechende Energieberatung bei Neubau und Sanierung sehr effektiv für den zukünftigen Wärmeschutz sein.

Die gebräuchliche und moderne Infrarotmesstechnik gestattet es, in der gesamten Phase der Bausanierung Schwachstellen wie Wärmebrücken am Gebäude aufzuzeigen.

Bei einer Sanierung, die an einer alten Immobilie durchgeführt wird, sollten dann im Zuge der Fassadensanierung gleichzeitig die Fenster und Türen geprüft und gegebenenfalls nicht nur aus optischen Gründen ausgetauscht werden.

Die reine energetische Haussanierung kann ein großes Potenzial an Einsparung von Heizkosten erbringen und ist im Zuge der weltweit erforderlichen Energie- und Rohstoffsituation sehr angebracht.

Spezielle Formen der Sanierung

Die Restaurierung ist eine spezielle Form der Sanierung im Bauwesen.

Dabei werden die betreffenden Gebäude wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt.

Bei der Kernsanierung handelt es sich um eine komplexe Wiederherstellung der Bausubstanz. Rekonstruktionen werden meist nach starken Beschädigungen eines Gebäudes durchgeführt, um die vorhandenen Schäden zu reparieren.

Weniger bekannt ist die **Translozierung**.

Wenn ein wertvolles Gebäude versetzt werden soll, beispielsweise auf ein anderes Grundstück, weil das Gelände für einen anderen Zweck vorgesehen ist, nennt man dies Translozierung.

In Bergbau-Gebieten wurde dies oft durchgeführt; ganze Kirchen oder denkmalgeschützte Häuser haben auf diese Art den Standort gewechselt.

Translozierung ist die Versetzung eines Bauwerks, indem es vorsichtig abgebaut und an anderer Stelle originalgetreu wieder aufgebaut wird.

Ebenfalls gebräuchlich ist die komplette Umsetzung von einem Gebäude, wo durch Schwerlasttechnik das gesamte Haus versetzt wird.

Die fachgerechte Sanierung

Egal ob es sich um eine Bad-Sanierung, Dach- oder Flachdach-Sanierung, Balkon-Sanierung, Fassaden Sanierung, Sandstein- Sanierung, Schimmel- Sanierung, Asbest-Sanierung, Kanal- Sanierung oder eine Treppensanierung handelt, eine fachgerechte Sanierung und Bausanierung zeichnet sich einmal durch die Einhaltung ökologisch wichtiger Gesichtspunkte aus, andererseits müssen ökonomische Voraussetzungen auch beachtet werden.

Deswegen sollten die Kosten, auch wenn es sich nur um die Sanierung einer Stützmauer im Grundstück oder die Sanierung vom Schornstein handelt, überschaubar bleiben.

In der Regel spiegeln sich Sanierungskosten immer und irgendwie in der folgenden Miete wider.

Finanzierung einer Sanierung

In der Regel kann der Haus- oder Immobilienbesitzer die Kosten für eine Bausanierung nicht allein aufbringen. Entsprechend der geplanten Arbeiten und des Umfangs der Sanierung kann er sich aber Angebote zur finanziellen Förderung zum Beispiel bei denkmalgeschützten Gebäuden, beim Fachwerk oder anderen Häusern, die dem Bautenschutz würdig sind, in Anspruch nehmen. Ist ein Altbau gleichzeitig ein Denkmal, müssen gegebenenfalls viele Bedingungen und Auflagen eingehalten werden und eine Modernisierung und Restaurierung ist erfahrungsgemäß mit Hindernissen verbunden.

TIPP: Möchten Sie mehr über die Finanzierung oder Förderung einer Sanierung oder Bausanierung erfahren, wählen Sie einen entsprechenden Link zum Thema der Sanierung auf dieser Webseite.

Sanierung aus anderen Gründen

Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Sanierung auch aus medizinischen Aspekten erforderlich werden. Dies kann zum Beispiel bei alten Wasserleitungen aus Blei der Fall sein oder wenn Wand, Decke, Boden oder der Keller feucht sind und eine Schimmel-Sanierung erforderlich wird. Ein weiteres Beispiel ist die Sanierung von alten Öfen und Heizanlagen, die unter Umständen eine Gefahr für Leben und Gesundheit der Mieter darstellen können. Eine Schornsteinsanierung nach Austausch des Heizsystems ist oft angeraten und meist auch vorgeschrieben.

Brandschaden- und Wasserschaden-Sanierung sind weitere Gebiete im Sanierungsbereich.

Dort wird nach Explosionen, Bränden oder anderen schädlichen Einflüssen der Originalzustand der Wohnung, der Tiefgarage oder des Kellers wieder hergestellt.

Fazit: Sanierung und Bausanierung, gleich welcher Art, sind heutzutage ein sehr wichtiger Bestandteil der Instandhaltung und Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit von Gebäuden. Meist unterstützen Sanierungen auch bei einer effizienteren Energienutzung und bewahren die Gebäude vor Verwahrlosung, Unbenutzbarkeit und Einsturz.

Vergleichen Sie dabei die Angebote der Sanierungsfirmen und nutzen Sie bei Bedarf den fachgerechten Service von Finanzberatung, Baubetreuung, Energie- und Bauberatung.

Firmen für Bautenschutz und Bausanierung übernehmen die genaue Planung der Sanierung, einschließlich der Statik und führen das ganze Projekt als Komplettpaket durch.

Redaktioneller Tipp: Arbeiten zur Sanierung und Modernisierung sollte man nur selbst ausführen, wenn man fachlich im Sanierungsbereich Erfahrungen hat und über die nötigen Kenntnisse verfügt. Für einige Veränderungen im Zuge einer Sanierung ist professionelle Hilfe, wie zum Beispiel bei einer Dachaufstockung, erforderlich. Hier gilt es Vorschriften zur Statik und zum Baurecht zu beachten. Viele Sanierungsarbeiten sind auch genehmigungspflichtig.

Planen Sie deshalb eine umfangreiche Sanierung immer in Verbindung mit einem Architekten und/oder einer Fachfirma für Bausanierung ein.

Zitat zum Thema Sanierung:

Verdiente Kollegen mit lebenslanger Berufserfahrung sollten nicht als geistiger Sanierungsfall im Altbau ihres alternden Ichs betrachtet werden, sondern eher als zu hebenden Tempelschatz und alternative Erweiterung zur frischen Unverbrauchtheit unerfahrener Neulinge.

Christa Schyboll

Hinweis: Die Themen „Firmen für Bautenschutz und Bausanierung, Bauwesen und Baustoffe“ befinden sich derzeit in redaktioneller Bearbeitung. Wollen Sie über deren Start informiert werden, tragen Sie sich bitte in unseren Newsletter ein.

©2011-LKS