



Mag. Johannes Kirchner ist Geschäftsführer der HAUS&HEIM Renovierungs-GmbH. Der Spezialist für Grundrissverbesserungen und das Erkennen von technischen und rechtlichen Mängeln bei Wohnungen (vor allem im Altbaubereich) führt seit 1997 das selbstständige Renovierungsunternehmen, das bisher über 150 Wohnungen renoviert hat. www.hausundheim.at, Telefon: 01/713 27 00.

Foto: www.bilderbox.biz



Wenn Altbauten eine Komplettsanierung hinter sich haben, strahlen sie wieder ihren ursprünglichen Reiz aus.

Marmor, Stein und Eisen bricht

Jeder Autofahrer weiß, dass bei verschiedenen Autotypen nach einer bestimmten Nutzungsdauer typische Alterungsmängel auftreten, die man durch Reparatur beheben kann. Je älter das Auto wird, desto häufiger werden die Reparaturen. Bei Häusern ist das nicht anders.

Kaufinteressenten von (Altbau-)Wohnungen können sich kaum vorstellen, dass viele Bauteile zum Beispiel in einem historischen Zinshaus bereits weit älter sind als ihre durchschnittliche Lebensdauer. Vielfach herrscht die Vorstellung, dass ein altes Gründerzeithaus ewig hält, weil es ja schon hundert Jahre alt ist. Die Alterung eines Zinshauses geht aber so langsam vor sich, dass wir sie nicht bemerken. Im Gegenteil, manche empfinden es sogar als besonders reizvoll, wenn ein Zinshaus alt aussieht. Eine ausgetrampelte Gehlinie auf der Treppe erinnert an die vielen Generationen, die in diesem Haus bereits gewohnt haben. Abgewetzte Messingtürklinken und Handläufe in den Stiegenhäusern faszinieren vielleicht den Laien, sie erschrecken aber den Renovierungsprofi.

In einem durchschnittlichen Altbau aus der Gründerzeit haben bereits drei bis vier Generationen jeweils 30 Jahre gewohnt.

Diese Altbauten haben einen großen Krieg mit gewaltigen Erschütterungen und Bombenschäden überlebt (die teilweise nur provisorisch repariert wurden). Diese Häuser haben Rekordhitzen im Sommer und Jahrhundertwinter überstanden. Wen wundert es, dass die Baumaterialien müde werden? Es ist keine Überraschung, dass der Verputz einer Fassade nach 100 Jahren Wind und Wetter zu bröseln beginnt. Früher öffneten Holzkastenfenster nach außen und waren dadurch noch mehr dem Regen ausgesetzt. Selten findet man heute noch die ursprüngliche Tonziegel-Dachdeckung auf Altbauten. Falls doch, dann erkennt man Originaldächer am verbogenen Dachstuhl, der das Dach von außen eher wie eine durchhängende Zeltplane erscheinen lässt.

Anders gesagt: Stark beanspruchte Bauteile des Hauses wie Holzkastenfenster, Eingangstore, Dachziegel, Dachrinnen, aber auch Strom- und Wasserversorgungsleitungen sowie Kanalrohre können derart alt

und kaputt sein, dass eine Reparatur technisch nicht mehr möglich ist. Sie müssen gänzlich ausgetauscht werden.

Eine Frage der Lebensdauer

Die Lebensdauer eines Bauteils hängt auch sehr stark von der Wartung und Pflege ab. Eine Gas-Kombitherme, die jedes Jahr gereinigt und gewartet wird, hält wesentlich länger. Das gilt auch für Holzfenster, wenn sie regelmäßig gestrichen werden, oder Parkettböden, die alle paar Jahrzehnte eine frische Versiegelung erhalten. Selbst moderner Fertigparkett mit einer Vier- bis fünf-Millimeter-Nutzschicht kann zumindest zweimal geschliffen und neu versiegelt werden. Hierbei handelt es sich um renovierbare Materialien.

Anders verhält es sich hingegen bei Bauteilen, die regelmäßig genutzt werden, aber kaum gewartet werden können. Kanalabfallrohre von Altbauten verstopfen durch den regelmäßigen Gebrauch ebenso

1.0

Bau- und
Einrichtungsteile

Die technische Lebensdauer einer Immobilie ist das Alter, das sie auf Grund ihrer baulichen Substanz erreichen kann. Sie beträgt 75 bis 100 Jahre, während die Lebensdauer der einzelnen Bau- und Einrichtungsteile wesentlich kürzer ist.

1.1 Teilerneuerung alle 12 bis 13 Jahre:

Kochherd, Kühlschrank, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner
Wasserarmaturen
Schlösser
Wand- und Bodenbeläge aus Textil und Kunststoff
Innere Malerarbeiten
Äußere Malerarbeiten an exponierten Stellen

1.2 Gesamterneuerung alle 25 Jahre:

Sanitär-Ver- und -Entsorgung (Zu- und Abwasserleitungen)
Sanitäreinrichtungsgegenstände (Wanne, Schüsseln, Lavabos)
Gasleitungen
Küchenbauten
Heizanlage
Elektroinstallation (Anpassung an neue Sicherheits- und Installationsvorschriften)
Gebäudehülle: Außenanstrich, Ziegeldächer (Überholen, evtl. Umdecken, Isolation der Dachräume)
Fenster
Spenglerarbeiten
Außentüren und -tore
Quelle: SVIT und hausinfo

1.3 Technische Lebensdauer von Gebäuden

Bei Anwendung dieser Angaben muss berücksichtigt werden, dass die alten Gebäude infolge der Bauweise eine längere Lebensdauer haben können als die nach 1945 errichteten Gebäude.

20 bis 30 Jahre: Holzbaracken, Holzschuppen und Gebäude in leichter Bauweise

30 bis 40 Jahre: Holzhallen, Lagerschuppen, einfache Garagen

30 bis 60 Jahre: Betriebsgebäude, landwirtschaftliche Lagerhäuser, Scheunen, Holzhäuser

80 Jahre: Wohnhäuser in leichter, massiver Bauweise, wie Siedlungshäuser, Werkstätten; Kaufhäuser

100 Jahre: Städtische Wohnhäuser, Stahlbetonskelettbauten, Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser

125 bis 150 Jahre: Wohnhäuser in sehr guter Ausführung, Verwaltungsgebäude

150 bis 200 Jahre: Wohnhäuser in bester Ausführung wie Gutsgebäude, Kirchen

300 Jahre und mehr: Schlösser, Kirchen, Monumentalbauten

1.4 Technische Lebensdauer von Industrie- und Fabrikbauten

20 bis 30 Jahre: Gebäude in leichter Bauweise, Anbauten, Baracken usw.

40 bis 50 Jahre: Stahlskelettgebäude und Hallen massiv ausgefacht

50 bis 60 Jahre: Stahlskelettgebäude (mehrgeschoßig) massiv ausgefacht, Massivdecken

70 bis 80 Jahre: Massiv-, Stahlbeton- und Stahlbetonskelettgebäude

Quelle: Ross-Brachmann, 1979

Liapor
Ihr Baustoff aus Ton. Natürlich.

maichinger

Der Energieausweis – die zukünftigen Verbrauchswerte für ein Gebäude als Maßstab für eine Investition erfordern neue Bauweisen – Neue Anforderungen fordern Innovationen.

Die Voraussetzung:

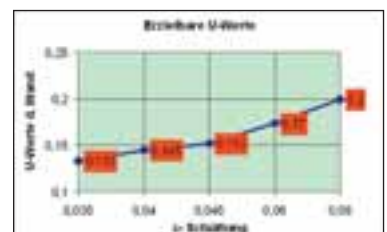
- Ein massives Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung oder Vollwärmeschutz.
- Möglichst geringer U-Wert.
- Einfach herzustellen.
- Einhaltung aller bauphysikalischen Parameter wie Schallschutz und Dampfdiffusion.
- Wirtschaftlich vertretbar.
- Dicht.
- Große ökologische Relevanz.

Der Ansatz:

- Ein Stein, der ein zweischaliges Mauerwerk 1 darstellt.
- Ein Stein, der eine Kammer beinhaltet, die mit unterschiedlichen losen Dämmstoffen befüllt werden kann.
- Der so leicht ist, dass er noch gut verarbeitet werden kann.
- Der die statischen Anforderungen erfüllt.

Die Lösung:

Der DÄMMSTEIN 55 von Liapor



Die Vorteile:

- Lose Dämmung frei wählbar.
- Keine Zusätzliche Dämmung erforderlich.
- U-Werte bis zu 0,13 z. B. mit Schafwolle.
- Schutz des Dämmstoffes durch das Mauerwerk.
- Zusatzpunkte nicht nur durch Liapor, sondern auch durch ökologische Dämmung.
- Schonung der Umwelt.
- Dreidimensionale Dämmung.
- Hohe Flexibilität.
- Höchste Wirtschaftlichkeit.

Oder warten Sie auf die nächsten Schlagzeilen. Tun Sie was aktiv für Sie und das Klima – punkten Sie mit Liapor und den vielen natürlichen Dämmstoffen. www.liapor.at, www.bmaichinger.at



Haltbarkeit von Bauteilen

Die beiliegende Tabelle zeigt Lebenserwartungen von Bauteilen bzw. Bauschichten. Die tatsächliche Lebensdauer der einzelnen Bauteile ist von sehr vielen Faktoren abhängig: verwendetes Material, Konstruktion, Ausführungsqualität, Art der Benützung und konkrete Beanspruchung, Wind- und Wettereinflüsse, Feuchtigkeit, Wartung beziehungsweise Instandhaltung und Ähnliches.

Bauteil/Bauschicht	Lebenserwartung von – bis (Jahre)	Mittlere Lebenserwartung (Jahre)
INNEN		
Imprägnierungen, Öl, Wachs bei Parkett	3-5	4
Versiegelung, Parkett-Lack	8-10	8
Bodenbelag aus Textil (Teppich)	8-20	10
Wand-Dispersionsfarben innen	10-25	20
Bodenbelag aus PVC, Linoleum	15-25	20
Bodenbelag aus Weichholz, Schiffboden	30-50	40
Bodenbelag aus Hartholz, Keramik (Parkett oder Fliesen)	50-70	60
Schwimmender Estrich	40-50	45
Gipskartonwände, z. B. 10 cm	35-60	50
Holz-Innentüren	60-90	70
Wandverputz	60-100	80
Holztreppe innen, Weichholz	80-100	90
Holztramdecken	80-100	90
AUSSENFENSTER		
Glasabdichtung aus Silikon	10-25	12
Sonnenschutzmarkisen	10-20	15
Fensterbeschläge, z. B. Drehkippsbeschläge	20-30	25
Weichholz-Fenster	30-50	40
Fensterbänke aus Zinkblech	30-50	40
Hartholz-, Aluminium-, Kunststoff-Fenster	40-60	50
Doppelkassenfenster bei regelmäßiger Pflege und Nachstreichen	50-80	65
INSTALLATIONEN		
Heiztherme	10-20	12
Heizkörper aus Stahl	15-20	17
Zentrale Wasserwärmer, Heizkessel	15-25	20
Warmwasserleitungen	15-30	25
Sanitärobjekte (Waschbecken, WC, Badewanne)	20-30	25
Armaturen	30	30
Kaltwasserleitungen	30-60	40
Heizleitungen aus Eisen	30-50	40
Elektrische Leitungen, Kabel	40-60	50
Wasserleitungsrohre aus Kupfer, Hartblei	60-80	70
Heizleitungen aus Kupfer	60-80	70
Kanalrohre aus Steinzeug	80-100	90
DÄCHER		
Dachrinne außen aus verzinktem Stahlblech	15-20	17
Schornsteinköpfe (über Dach)	15-25	20
Lichtkuppeln	20-30	25
Doppeltes Pappdach	20-30	25
Zinkblechdach	20-40	30
Ziegeldach	40-60	50
Schrägdach mit Kupfer gedeckt	40-100	50
Dachrinne außen aus Kupferblech	40-100	50
Dachkonstruktion, Holzdachstuhl	80-100	90
TRAGKONSTRUKTIONEN		
Fassadenfärbelung an exponierten Stellen	10-20	15
Aufzugsanlagen	20-35	30
Dächer, allgemein	30-50	45
Außenverputz	30-60	45
Gewölbe aus Ziegeln oder Klinker	60-80	70
Ziegelmauerwerk, bewittert im Freien	80-150	90

Quelle: www.baumarkt.de/b_market/fr_info/bausatz.htm

wie Eisen-Heizungsrohre durchrosten oder sich die früher übliche Stoffummantelung bei elektrischen Leitungen einfach an der Luft von selbst zersetzt. Hier kann zur Abhilfe nur komplett ausgetauscht werden – und das kommt teuer! Der Austausch eines WC-Kanalabfallrohrs durch ein ganzes Zinshaus beinhaltet das Ausstemmen des alten Kanalrohrs, das Verlegen von neuen Polokalrohren (Kunststoff), den Anschluss der WCs und Bäder und die Neuverfließen von sämtlichen WCs und Bädern in diesem Haus.

Damoklesschwerter

Ein weiteres Damoklesschwert schwebt über einem Großteil der Wiener Zinshäuser: Wasserleitungen aus Blei. Bei einer starken Bleibelastung im Trinkwasser wird so mancher Hausbesitzer die Bleisteigleitungen im Keller und im Stiegenhaus gänzlich erneuern müssen. Als Käufer einer Altbauwohnung trägt man diese Kosten anteilmäßig für das ganze Haus mit.

Auch Gasleitungen haben so ihre Tücken: Früher wurden Hausgasleitungen nicht geschweißt, sondern verschraubt, und mehr als 50 Prozent der alten Zinshäuser haben noch geschraubte Gasleitungen. Zur Abdichtung der Schraubverbindungen wurde Hanf verwendet. Das damals verwendete Stadtgas enthielt sehr viel Feuchtigkeit, die die Hanfdichtung befeuchtete und somit dicht erhielt. Seit den 1970er-Jahren wurde auf Erdgas umgestellt, das keine Feuchtigkeit enthält. Daher trocknen die Hanfdichtungen aus und die Gasleitungen werden undicht. Wenn nun eine Wohnung eine neue Gasetagenheizung bekommt, muss eben die gesamte Stockwerksgasleitung bis zur Therme aufgestemmt und erneuert werden. Schlimmstenfalls sogar die Gas-Haussteigleitung.

Um ein altes Zinshaus wirklich dauerhaft zu renovieren, dürfte man eigentlich nur die Außenwände und die Tramdecken bestehen lassen. Alle anderen Bauteile wie Dach, Dachstuhl, Fenster, Versorgungsleitungen, Kanal, Bodenbeläge und sogar der Verputz an Wänden und Plafond müssten erneuert werden. Eine solche Rundumrenovierung kostet rund 1.400 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Es gibt Bauträgerfirmen, die derartige Renovierungen von Zinshäusern durchführen. Das Haus wird gänzlich ausgehöhlt, alle Fußböden werden bis auf Tramboden und -decke entfernt und alle Wände bis auf den rohen, roten Ziegel abgeschlagen. Sämtliche Zwischenwände (meist alte Schlackenwände) werden herausgenommen, wodurch die zukünftigen Käufer den Vorteil haben, dass sie in den „nackten“ Wohnungen den Grundriss selbst gestalten können. Lediglich die Position der Hauptkanalrohre ist vorgegeben.

Bei einer solchen Hauskomplettsanierung erhält der Käufer wirklich neue Baumaterialien mit einer entsprechend langen Lebensdauer. Die herkömmlichen, so genannten Althausanierungen sind meist weniger gründlich. Besondere Vorsicht ist dann geboten, wenn ein Zinshaus von einer Bauträgerfirma gekauft und parifiziert wird (Wohnungseigentum begründet wird) und binnen weniger Monate in Wohnungseigentum „filetiert“ und abverkauft wird. Erfahrungsgemäß ist hier zu wenig Zeit für eine gründliche Renovierung der allgemeinen Bausubstanz, und hier sollten Käufer gewarnt sein. Lassen Sie sich vom Verkäufer einen Nachweis über die erfolgten Renovierungsarbeiten im Haus geben. •