

Das Abenteuer begann unverhofft im Garten

VON LUTZ KÜHNEN



1 Straßenansicht des Baudenkmals mit innerstädtisch eher unüblichem Krüppelwalmdach. Der marode Sockel ist bereits ersetzt und erste Farbproben sind angebracht (Foto: Lutz Kühnen)

Es war ein Zufall, durch den ich vor neue Herausforderungen gestellt wurde – wie das Leben eben manchmal so spielt. Ich war gerade mit Arbeiten im Garten beschäftigt, als mich ein bekanntes Paar aus meiner Heimatstadt, der schönen Hansestadt Kalkar am Unteren Niederrhein, ansprach: „Du hast doch Interesse an der Sanierung alter Häuser, oder?“ Eins kam im Gespräch zum Anderen und es kristallisierte sich heraus, dass die beiden umziehen – von einem Baudenkmal in ein anderes – und ihr Haus veräußern wollten. „Wenn du unser Haus kaufst, wissen wir

wenigstens, dass es in guten Händen ist“, hieß es. Das war der Beginn eines neuen Abenteuers aus dem schließlich im Laufe der Zeit die Idee geboren wurde, einen Erfahrungsbericht zu schreiben.

Kurze Zeit später einigten wir uns auf die Höhe des Kaufpreises. Bei einem solchen Gespräch sollte man immer im Hinterkopf haben, dass die drei wichtigsten Bestandteile für die Einschätzung des aktuellen und auch möglichen zukünftigen Wertes einer Immobilie „Lage, Lage, Lage“ sind. Durch meinen Posten als Ratsmitglied wusste



2 *Identische Straßenansicht wie auf Foto 1; jedoch kurz nach der Fertigstellung des noch unverputzten Hauses. An der Giebelwand das ehemalige Ortseingangsschild "CALCAR" (Abb.: Archiv Kühnen)*

ich bereits, dass eine Umgestaltung des Verkehrs entlang der Immobilie bevorstand. Die Straße, an der das Objekt liegt, wird zur Einbahnstraße und zur Zone 20, was perspektivisch natürlich eine Wertsteigerung bedeutet.

Grundsätzlich kann ich Jedem nur empfehlen, sich im Vorfeld eines Hauskaufes darüber zu informieren, ob zum Beispiel eine Straßensanierung bereits beschlossen wurde, die dann zur finanziellen Last des Käufers werden kann. Sollte das zum Beispiel der Fall sein, kann man als Käufer im Kaufvertrag festschreiben, dass (noch nicht erhobene) Erschließungskosten für das verkaufte Grundstück, deren „Ursache“ vor dem Verkaufsdatum liegen, auch bei zukünftiger Inrechnungstellung vom Verkäufer zu tragen sind. Nächster Schritt war die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Sie ist in allen Belangen ein kompetenter Ansprechpartner. Die Zusammenarbeit ist zwar laut § 3 (Rücksichtnahmegebot) des nordrhein-westfälischen Denk-

malschutzes (DSchG NRW vom 13.04.2022) verpflichtend, aber auch von Vorteil für den Käufer. So wirken Denkmalfachämter darauf hin, dass Denkmäler sinnvoll genutzt werden. Es gilt demnach im Vorfeld zu klären, was zulässig ist und was nicht. Darf ich das Dach neu decken? Welche Farben darf ich verwenden, und welche Baustoffe sind zulässig? Soll ich vorhandene Fenster aufarbeiten und erhalten, oder kann ich sie durch neue ersetzen?

Fragen über Fragen, die bei der Besprechung verschriftlicht werden. Ausgaben, die nicht abgesprochen sind, können übrigens auch nicht steuerlich abgesetzt werden. Wer in ein Baudenkmal investiert, hat demnach insgesamt einige steuerliche Vorteile. Im Falle einer Eigennutzung des Gebäudes kann der Käufer zehn Jahre lang jeweils 9 Prozent der Sanierungskosten – insgesamt also 90 Prozent der gesamten Aufwendungen geltend machen kann. Bei Vermietung sind es laut dem Steuerrechner für Immobilien



- 3 *Blick in den Urzustand des Gartens der Immobilie mit Blick auf die größte voll funktionsfähige Lohmühle (Baujahr 1770) am Niederrhein*
- 4 *Blick in den Garten gegen Ende seiner Sanierung. Die den Blick optimierende Wand wurde aus alten Feldbrandsteinen zwischen senkrecht stehenden I-Stahlträgern errichtet (Fotos: Lutz Kühnen)*

(Denkmal-AfA) acht Jahre jeweils 9 Prozent jährlich und je 7 Prozent für weitere vier Jahre. Das sind stattliche Beträge, die den Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie zusätzlich interessant machen können.

Bei der Aufnahme des Ist-Zustandes ist es wichtig, sich zu vergewissern, dass man später auch auf erfahrene Handwerker und Architekten zu-



rückgreifen kann, die die geplanten Bauvorhaben umsetzen. Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass eine detaillierte Bestandsaufnahme – nicht nur für den Baukörper, sondern auch für dessen Umfeld – absolute Grundlage für alle weiteren Schritte ist. Auch die gesamte Baulogistik ist nicht zu vernachlässigen. So sollten Baustoffe, gerade in der heutigen Zeit, frühzeitig bestellt und Lagermöglichkeiten bedacht werden. Das Aufstellen eines Baukranes ist für Arbeiten am Dachstuhl zum Beispiel nicht überall möglich und könnte eine Sperrung der Straße nötig machen. Auch die Jahreszeit, in der die Baumaßnahmen beginnen sollen, hat einen Einfluss auf die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens. Gegebenenfalls können nicht alle Materialien trocken oder frostfrei gelagert werden, so dass es einen Unterschied machen kann, ob der Startschuss für die Sanierung im Winter oder im Frühling fällt – gerade vor dem Hintergrund, dass unter Umständen das Dach als Erstes abgedichtet werden muss.

Idealerweise kann der Käufer nach vorheriger Absprache mit dem Verkäufer bereits mit Arbeiten beginnen, die diesem nicht schaden. In meinem Fall konnte ich so bereits alles aus dem Garten entfernen, was mir nicht erhaltenswert erschien, obwohl die Verkäufer noch in dem Haus gewohnt haben.

Nach der Bestandsaufnahme ist es manchmal nötig, erneut Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu halten. Je größer das Projekt, desto häufiger finden solche Rücksprachen statt. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass man während der Arbeiten am Bau feststellt, dass das ein oder andere nicht erhalten werden kann und muss dann gemeinsam Lösungen finden. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten an meinem Objekt war das der Fall. Da mir stets wichtig ist, sowohl Ästhetik, als auch Bauphysik zu berücksichtigen, gab es viel zu tun.

Als die damaligen Besitzer meines Objektes im Jahre 1986 mit den Sanierungsarbeiten anfangen, stand das Haus noch nicht unter Denkmalschutz. Aus heutiger Sicht waren jedoch leider nicht alle Baumaßnahmen, die umgesetzt wurden, sinnvoll. Die Farben der ausgewählten Bodenfliesen passten nicht zu den Zimmertüren, im Obergeschoss wurden Balken erneuert und statt Dielenböden wurden Spanplatten daraufgesetzt. Ich



5 Zu sehen ist der teilweise noch offene Graben auf der Rückseite des Gebäudes. Das gemauerte Streifenfundament wurde gereinigt, neu verputzt und abgedichtet sowie die Abwasserleitungen erneuert (Foto: Lutz Kühnen)

musste feststellen, dass eine Decke eingezogen wurde, so dass die Maueranker auf der falschen Höhe waren, und es wurde der falsche Putz für die Wände im Erdgeschoss verwendet. Auch, wenn sich nicht alles rückgängig machen ließ, oder nur mit enorm hohem Aufwand, habe ich mich doch entschieden, dass ein oder andere in Angriff zu nehmen und aus meiner Sicht zu verbessern.

Mein Bauteam und ich haben den Fliesenboden aufgenommen und unter Berücksichtigung des historischen Baudenkmals an den heutigen, stilistischen Geschmack angepasst. Beim Abpicken des Putzes konnten wir Risse im Mauerwerk feststellen und nach heutiger Technik verfüllen. Leitungen, Strom, Abwasser und auch die Gartenleitung konnten nach Freilegung des Mauerwerkes erneuert werden. Abschließend haben wir dann alles wieder mit Kalk-Zement statt mit Putz aus Gips verputzt. Die Fenster durfte ich austauschen und durch neue Holzrahmenfenster nach historischem Vorbild ersetzen. Parallel dazu haben wir eine Mauer im Garten aus historischen Materialien errichtet und die unverputzte Kalk-Sandsteinwand des Nachbarn in Absprache mit ihm mit einem Hochdruckreiniger gereinigt, neu verputzt und gestrichen, um so auch das Umfeld



7 Drei Terrassen später ...

des Baudenkmals optisch anzupassen. Nach dem Rückbau eines Stabgitterzaunes im Garten wollte ich eigentlich ein Fundament für den Neubau einer Wand gießen. Hier zeigte sich, wie wertvoll es ist, von Anfang an mit den Nachbarn in Kontakt zu treten und um Verständnis für das geplante Bauvorhaben zu werben. Es sollte sich nämlich herausstellen, dass die Garage des Nachbarn direkt auf dem Fundament des ursprünglichen Stabgitterzaunes stand. Wir konnten es also nicht am Stück entnehmen, sondern haben in fünf Schritten erst einen Teil entfernt und ihn dann neu gegossen, bevor wir den nächsten entfernen konnten. Als das Fundament endlich stand, konnten wir die Zwischenräume der eingebauten Profilträger mit historischen Feldbrandsteinen ausfachen.

Es fasziniert mich immer wieder aufs Neue, wenn ich alte Materialien wiederverwerten kann. Ich hatte sowohl die Feldbrandsteine als auch die Profilträger auf einer anderen Baustelle sichern können, um sie für eben diesen geplanten Sichtschutz zu verwenden, der heute die Garage des Nachbarn verdeckt und den Blick auf die historische Mühle hinter meinem Haus aufwertet. So fließen im Idealfall auch ökologische Aspekte in

eine Bauplanung ein. Das Haus, aus dem ich die wiederverwendeten Materialien geborgen habe, befand sich in räumlicher Nähe und war nicht mehr sanierungsfähig. So etwas macht mir besonders viel Freude! Der Erhalt eines Gebäudes ist dem Abriss und Neubau immer überlegen und somit nachhaltig. Auch vor dem Hintergrund des geringeren Energieeinsatzes für die Herstellung, den Transport, die Lagerung, den Verkauf und die Entsorgung eines Produktes oder Gebäudes.

Nächster Teilabschnitt des Bauvorhabens war die Erneuerung der Terrasse im Garten. Sie war aus Zementstein und passte meiner Meinung nach nicht zum Baudenkmal. Doch was auf den ersten Blick einfach aussah, da die Rasenkante auf Höhe der Terrasse war, brachte fast acht Tonnen Bauschutt hervor. Kurz nach Beginn der Arbeiten mussten wir feststellen, dass man drei Generationen Terrassen übereinander gebaut hatte. So wurde aus dem Rückbau einer Terrasse der Rückbau von drei Terrassen.

Gut beraten ist also der, der statt etwa 10 Prozent Mehrkosten 25 Prozent für die Sanierungsarbeiten einplant, denn solche unvorhergesehenen Kosten sind keine Seltenheit!



8 Das fertig sanierte und frisch gestrichene Baudenkmal strahlt. Auch die Erneuerung der Straße ist inzwischen abgeschlossen (Fotos: Lutz Kühnen)

Nachdem wir die rückwärtige Fundamentwand des Hauses neu verfugt, verputzt und abgedichtet hatten, galt es, Steine für die neue Terrasse zu finden. Meist lohnt es sich, für die Recherche Online-Portale zu nutzen. Ich hatte so das Glück, 20 Quadratmeter Basaltsteinpflaster zur kostenfreien Abholung zu finden. Die Steine sind jetzt zum dritten Mal verbaut.

Abschließend stand uns noch die farbliche Neugestaltung der Außenfassade bevor. Gemeinsam mit einem qualifizierten Malerunternehmen und der Unteren Denkmalschutzbehörde stimmten wir die Farbe ab. Wer hätte gedacht, dass sich schon kurz darauf eine Unverträglichkeit von alter und neuer Fassadenfarbe zeigen würde? Es bildeten sich Risse und Blasen, so dass es leider schon nach kurzer Zeit unumgänglich war, die Fassade erneut abzustrahlen und in mehreren Schichten wiederaufzubauen.

Ein solcher Rückschlag ist herbe, sollte jedoch nicht entmutigen. Selbst wenn es, wie in meinem Fall, noch schlimmer kommt: Bei der Wiederinbetriebnahme der Heizungsanlage im nicht sanierungsbedürftigen Obergeschoss des Hauses, kam es zu einer Undichtigkeit. Das Ventil des

Zapfhahnes der Waschmaschine führte nur zwei Wochen vor geplanter Vermietung des Gebäudes zu einem Wasserschaden, der es in sich hatte. Sechs Tage lang tropfte es unbemerkt auf den Boden des Badezimmers, so dass geschätzte 200 bis 250 Liter Wasser zusammenkamen. Circa 2/3 des Obergeschosses mussten komplett zurückgebaut, getrocknet und neu wiederaufgebaut werden.

Natürlich gelang auch das nicht ohne weitere Überraschungen! Die Trockenbauwände, die auf den durchnässten Spanplatten standen, waren mit losen Styroporkügelchen als Dämmmaterial verfüllt. Leise rieselte der Schnee... und verteilte sich im gesamten Geschoss! Dann geschah, was man auch als „Dominoeffekt“ bezeichnet. Wir waren gezwungen, das Ständerwerk abzunehmen, weil die Spanplatten aufgequollen waren und entnommen werden mussten. Am Ständerwerk wiederum endet aber die Decke. Beides war miteinander verbunden, so dass die Verkleidung der Dachschräge auch entfernt werden musste. Dabei kam zum Vorschein, dass die Dämmung des Daches aus heutiger Sicht zu dünn war und ohne Dampfbremse. Zu guter Letzt ist uns dann noch beim Rückbau der abgeständerten Wand



9 Das Obergeschoss während seines Wiederaufbaus, der aufgrund des Wasserschadens erforderlich wurde
(Foto: Lutz Kühnen)

vor der Außenwand aufgefallen, dass über den zwei Fenstern im Giebel keine Stürze eingebaut waren. Diesen Baumangel hätten wir ohne den Wasserschaden wohl nicht so schnell entdeckt. Wir konnten ihn regulieren und somit zur Langlebigkeit des Hauses beitragen. Das sind die positiven Seiten solcher zunächst unerfreulichen Ereignisse.

Das Bewusstsein, dass dieses Haus durch meinen Einsatz das historische Bild der Stadt prägt und die zahlreichen positiven Rückmeldungen der Besucher des Hauses sind der Grund dafür, ein solches Wagnis immer wieder einzugehen! Auch hoffe ich, dem ein oder anderen Leser mit diesem Beitrag nicht nur eine Freude bereitet, sondern auch den ein oder anderen wertvollen Tipp mit auf den Weg gegeben zu haben. Es lohnt sich, die Herausforderung anzunehmen, ein denkmalgeschütztes Gebäude zu sanieren und sich schlussendlich am Ergebnis zu erfreuen!

Fazit

Für Laien ist es wesentlich, sich vor dem Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie bewusst zu machen, dass eine realistische Einschätzung des zeitlichen Aufwandes der Sanierung meistens nicht möglich ist, da zu viele Unwägbarkeiten mit einem solchen Bauvorhaben einhergehen. Es ist also davon abzuraten, einen Einzugsstermin festzulegen, bevor das Ende der Sanierung verläss-

lich absehbar ist. Ermutigen möchte ich hingegen, ein solches Abenteuer überhaupt in Angriff zu nehmen. ☺



Zum Autor

Lutz Kühnen wurde 1969 in Aachen geboren, im Jahr 1979 zog er in die mittelalterliche Hansestadt Kalkar am Unteren Niederrhein. Seit 2005 arbeitet er weltweit als Sicherheitsingenieur für einen Versicherungskonzern. Neben Ehrenämtern bei Pfadfindern und Feuerwehr engagiert er sich im Gestaltungsbeirat der Stadt Kalkar.

Lutz Kühnen hat viel Freude an der Sanierung historischer / denkmalgeschützter Gebäude in seiner Stadt – siehe: www.haus-haan.de.