



# WAS MACHT DAS WOHNEN IM DENKMAL SO BESONDERS?

Häuser mit Vergangenheit faszinieren viele Bauherren. Denkmale sind einzigartig und architektonisch wertvoll, aber bei vernachlässigter Substanz auch anspruchsvoll und nur mit behördlichen Auflagen zu sanieren. Bauherren sollten sich ihnen mit Respekt, doch ohne Berührungsanst, rät Simone Meyder von der LWL-Denkmalpflege in Münster



**SIMONE MEYDER** ist Referatsleiterin Praktische Denkmalpflege bei der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe in Münster

*HÄUSER* Was sollten Bauherren vor dem Denkmalkauf bedenken?

**SIMONE MEYDER** Schon bei der Erstbesichtigung eines Baudenkmals empfinden Interessierte bestenfalls eine Sympathie für das Objekt. Potenzielle Bauherren sollten die Qualitäten eines Gebäudes entdecken, sich an Details erfreuen und nicht in erster Linie große bauliche Veränderungen im Sinn haben, sondern das Objekt mögen.

*Wo sind die Möglichkeiten und Grenzen einer denkmalgerechten Sanierung?*

Kein Denkmaleigentümer ist gezwungen, mit veralteten Installationen zu leben. Elektrik und sanitäre Anlagen können wie bei jedem Gebäude auf den aktuellen technischen Stand ge-

bracht werden. Bauliche Instandhaltungen sind ebenfalls möglich, zum Beispiel wenn das Dach undicht ist. Das, was historisch gewachsen ist, soll gepflegt werden. Grenzen sind dort, wo etwa neue Eigentümer das Innere entkernen und durch eine Betonstruktur ersetzen möchten. Damit würden die wesentlichen Werte, die die Geschichte des Denkmals ausmachen, zerstört. Bei einem Denkmal der Nachkriegsmoderne, einem betonsichtigen Kubus, mag der Käufer beispielsweise weder den Beton noch den Kubus, beides soll verschwinden. Dies könnte die Denkmalpflege nicht akzeptieren, denn die Eingriffe wären substanziell und zu massiv.

*Eine Umnutzung ist aber grundsätzlich möglich?*

Umnutzungsmöglichkeiten gibt es viele, etwa bei den hallenartigen Räumen in den Wirtschaftsteilen ländlicher Gebäude. In der offenen Struktur ließen sich gut Büros einrichten oder große Wohnräume, auch Einbauten für sanitäre Anlagen wären denkbar. Jedes Denkmal hat charakteristische Merkmale, die es einzigartig machen. Genau diese sollen mit einer neuen Nutzung in die Zukunft kommen. Nur ein genutztes Denkmal hat eine Zukunft.

*Sollten bauliche Hinzufügungen reversibel sein?*

Das ist mit das wichtigste Ziel bei Maßnahmen am Baudenkmal: Reversibilität, Materialgerechtigkeit und überhaupt das Bauen mit Qualitätsanspruch. Denkmalen spricht man ja diese bauliche Qualität in der jeweils eigenen überlieferten Form zu. Genau deshalb heben sie sich vom Nichtdenkmal ab. Leichtbaukonstruktionen wären mögliche denkmalverträgliche Hinzufügungen.

*Was wären die ersten Schritte bei einer geplanten Sanierung?*

Bauherren sollten erst einmal eine Bestands- und Schadensanalyse veranlassen. Auf dieser Grundlage entsteht eine verlässliche Kostenkalkulation, und unerwartete Mehrkosten können weitgehend vermieden werden. Außerdem ist später eine detaillierte Bestandsanalyse die beste Grundlage bei der Beantragung von

Fördermitteln. Selten kommt es bei gut vorbereiteten Sanierungen zu Überraschungen durch das Auffinden unerwarteter und zu schützender Zeitschichten. Das sind dann meist so hochwertige Befunde, dass die Eigentümer sie gern akzeptieren und miteinbeziehen. Dafür werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zumutbare planerische Lösungen gefunden. Entscheidend ist, dass Planerinnen oder Planer im Umgang mit Denkmalbestand erfahren sind und auf fachlich ausgewiesene Handwerker und Restauratoren zurückgreifen können.

*Was ist bei der energetischen Sanierung von Denkmalen zu beachten?*

Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, dafür zu sorgen, dass Erscheinungsbild und Substanz geschützter Objekte nicht beeinträchtigt werden. Mit der Integration von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen beschäftigen wir uns seit Jahren, und es gibt sie inzwischen auf zahlreichen Denkmalen, zum Beispiel auf nicht leicht einsehbaren Nebengebäuden. Wichtig bei jeder energetischen Sanierung sind dabei nicht punktuelle Maßnahmen, immer sollte das Gesamtobjekt im Blick sein. Am besten beginnt man mit weniger sichtbaren Flächen, der Kellerdecke und dem ungenutzten Bodenraum, die man dämmen sollte. Denkmalwerte Fenster lassen sich im Bestand leicht ertüchtigen. Auch eine Innendämmung ist oftmals

*„Kein Denkmaleigentümer ist gezwungen, mit veralteten Installationen zu leben“*

SIMONE MEYDER

möglich, so sie bestandsverträglich ist. Da das Denkmal keinen Schaden nehmen sollte, muss die Dämmung diffusionsoffen mit natürlichen Materialien ausgeführt werden.

*Wo finden Bauherren Rat und Unterstützung?*

Erster Ansprechpartner ist immer die Untere Denkmalbehörde in der jeweiligen Gemeinde. Dort erfolgt meist die Erstberatung. Bei weitergehenden fachlichen Fragen werden die Fachämter hinzugezogen. Beratungen finden oft auch im Denkmal selbst statt. Dabei wird der Bestand angeschaut, und mit den Planern und Eigentümern werden mögliche Maßnahmen besprochen. Über Denkmalförderungen aus verschiedenen Fördertöpfen oder die steuerliche Absetzbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen wird ebenfalls informiert.



Die Fragen stellte **Ansgar Steinhausen**, Ressortleiter Architektur von **HÄUSER**