

Grüne Argumente

DENKMÄLER ■ Denkmalschutz und Klimaschutz stehen bislang auf Kriegsfuß. Ein Vorhaben in Ludwigshafen beweist nun, dass Niedrigenergiestandards auch in historischen Fassaden möglich sind.

Von Christof Hardebusch



FOTO: PANTERA

◀ Der Innenhof der Siedlung. Die aufgeständerten Balkone entsprechen natürlich nicht dem historischen Bild.

Gemeinhin gilt Ludwigshafen nicht als Immobilienhochburg. Aber auch am Stammsitz des Chemieriesen BASF geht der Run auf Wohnimmobilien nicht spurlos vorüber. Um fünf Prozent sind die Preise für Eigentumswohnungen laut Plötz Immobilienführer Deutschland von 2011 auf 2012 gestiegen.

Als architektonische Perle gilt die Stadt vis-à-vis von Mannheim ebenfalls nicht. Ludwigshafen steht aufgrund seiner Historie eher für Industrie, nicht für Schönheit. Als Auswärtiger nimmt man deshalb die in viel Grün eingebetteten adretten Arbeitersiedlungen im Stadtteil Friesenheim und damit in der Nähe zum Werkstor mit Überraschung zur Kenntnis. Die BASF hat sich mit ihren zumeist Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Werksiedlungen viel Mühe gegeben.

Die Wislicenus-Höfe, eine 1918 bis 1920 erbaute Siedlung, stach mit ihrer neoklassischen Architektur und ihrem mit einer Marienstatue geschmückten Empfangshof wohl schon damals hervor. Aktuell ist die Anlage mit ihren gut 250

Wohnungen die größte Wohndenkmalbaustelle Deutschlands, aber ein guter Teil der Fassaden ist bereits fertig und zeigt die alte Pracht. So, oder fast so, muss es früher ausgesehen haben – schließlich wird hier unter den Augen der Denkmalschützer saniert. Definitiv neu sind die hofseitig angebrachten Balkone. Sie sind aufgeständert. Das soll deutlich machen, dass sie nicht zum Originalbild gehören. „Ohne die Möglichkeit, hier Balkone anzubringen, hätten wir das Objekt nicht erworben“, meint Michael Ries, Vorstand der Kölner Pantera AG, die das Projekt in Ludwigshafen entwickelt. Das Unternehmen ist auf Denkmalschutzimmobilien spezialisiert.

Der letzte Mohikaner

Seit die Politik die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung abgeräumt hat, ist die Denkmal-Afa der letzte Mohikaner unter den attraktiven staatlichen Förderinstrumenten für Wohn-

eigentum. Wenn deutsche Wohnimmobilien Core sind, dann dürften unter Denkmalschutz stehende, marktgängige Wohnungen als Ultra-Core gelten. Selbstnutzer können 90 Prozent, vermietende Kapitalanleger sogar 100 Prozent der für die Sanierung der geschützten Gebäudeteile anfallenden Kosten absetzen. Da nach Schätzungen von Experten nur rund drei Prozent des Wohnungsbestandes unter Denkmalschutz stehen, trifft eine gewaltige Nachfrage auf ein sehr begrenztes Angebot.

Ein Selbstläufer, könnte man also meinen. Trotzdem geht die Pantera in Ludwigshafen in Sachen Energie-Effizienz deutlich weiter als sie müsste. Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ist von den Auflagen der Energie-Einsparverordnung befreit. Die Wohnanlage in Ludwigshafen, heute heißt sie „Neue Hofgärten“, erfüllt dennoch die Anforderungen des KfW-Energieeffizienzhauses 115. Wohnungskäufer können deshalb vergünstigte KfW-Kredite mit einem Prozent effektivem Jahreszins

und einem Zuschuss von 2,5 Prozent der Tilgungssumme in Anspruch nehmen.

Die Siedlung ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und ist dadurch in puncto Anrechnung des Primärenergiebedarfs per se im Vorteil. Für den Standard KfW 115 hätte dies allerdings bei weitem nicht ausgereicht. Dafür ging der Bauherr neue, für den Denkmalschutz womöglich beispielgebende Wege.

Generell beißen sich Denkmalschutz und energetische Sanierung, weil Baudenkmäler nicht von außen gedämmt werden dürfen. Sonst würde sich das Erscheinungsbild der Fassade deutlich ändern, und genau das will der Denkmalschutz verhindern. Konventionelle Innendämmungen weisen leider eine Stärke von rund 80 Millimetern auf. Dadurch geht deutlich Wohnfläche verloren, Fensterlaibungen werden unangenehm tief.

Außerdem müssen auch die auf die Außenmauer treffenden Zwischenwände gedämmt werden. Die Ergebnisse sind nicht nur unter ästhetischen Gesichtspunkten zweifelhaft. Probleme bereitet auch die Physik. Der Frostpunkt wandert nach innen, gleichzeitig müssen bei konventioneller Dämmung Dampfsperren an der Außenmauer das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern. Im Innern anfallende Feuchtigkeit kann nur durch aufwändiges Lüften wieder nach außen transportiert werden. Derart sanierte Wohnungen neigen zur Schimmelbildung.

Im Ludwigshafener Modell kommt deshalb statt konventioneller Dämmstoffe ein Produkt namens IQ-Therm 30 zum Einsatz. Die 30 steht für die Stärke der Auflage, dreißig Millimeter. Das Material ist also bei gleicher Dämmwirkung nicht nur wesentlich schlanker, es wird zudem von feinen Kapillaren durchzogen. Durch sie kann im Innern der Wohnung entstehendes kondensiertes Wasser problemlos nach außen entweichen – wie bei einer „richtigen“ Mauer. Optisch ist diese Lösung unauffällig.

Zusätzlich hat die Pantera Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung einbauen lassen. Die Bewohner können ihre Behausungen intuitiv so lüften, wie sie es gewohnt sind, ohne Schimmelbildung befürchten zu müssen. Energetisch betrachtet ist das Ergebnis beachtlich: Der Wärmebedarf der Neuen Hofgärten beläuft sich auf 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Laut Gutachten entspricht das einer Einsparung

des Energiebedarfs von 64 Prozent im Vergleich zum vorherigen Zustand.

Der finanzielle Mehraufwand für diese Lösung ist aber ebenfalls beträchtlich. Das liegt nicht nur an den Materialkosten. Der Putz der zu dämmenden Wände muss komplett abgetragen, dann ein planer Putz neu aufgetragen werden. Die Dämmplatten müssen selbstverständlich ebenfalls verputzt werden. Die Pantera rechnet mit 150 bis 170 Euro Kosten pro Quadratmeter zu dämmender Wand. Gedämmt sind zudem der Keller von unten, der Dachboden und

das Dach. Pro Wohnung ergibt das inklusive der Lüftungsanlage zusätzliche Kosten von rund 4.000 Euro.

Die Wohnungen gingen weg wie warme Semmeln: Acht Monate nach Vertriebsstart war das Projekt ausverkauft. Die teuersten Wohnungen erzielten bis zu 2.790 Euro pro Quadratmeter. Pantera-Vorstand Ries zählt das energetische Konzept der Neuen Hofgärten zu den ökonomischen Erfolgsfaktoren des Konzepts. „Kunden sind heute in der Regel sehr gut informiert und erwarten grüne Argumente.“

INTERVIEW

„Üblich ist ein minimaler Standard“

Stefan Preiß gilt seit vielen Jahren als einer der führenden Spezialisten für die energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude. Er betreute auch die Neuen Hofgärten in Ludwigshafen.

Die Neuen Hofgärten erreichen den Standard KfW 115. Das bedeutet, dass sie in puncto Primärenergiebedarf 15 Prozent schlechter abschneiden als ein vergleichbarer Neubau. Ist das im Denkmalschutz so außergewöhnlich?

STEFAN PREISS: Ja, das ist es. Üblich ist im Denkmalschutz ein minimaler energetischer Standard – nach der Faustformel „so gut es geht“. Übrigens liegt das Objekt in Ludwigshafen nicht 15, sondern lediglich vier Prozent über dem entsprechenden Neubaustandard. Das ist schon ein großer Erfolg.

Was spricht für die gewählte Lösung?

STEFAN PREISS: Zum einen natürlich die mit 30 Millimetern geringe Stärke des Materials bei sehr guten Dämmeigenschaften und der Möglichkeit, Flankendämmungen in der Putzebene ohne Dämmkeil einzubringen. Weil es sich um eine kapillaraktive Dämmung handelt, entfällt zudem die sonst erforderliche Dampfsperre. Das Prinzip der



FOTO: PREISS ENERGIEBERATUNG

Stefan Preiß

Dampfsperre setzt voraus, dass die Hülle über die gesamte Nutzungsdauer hinweg dampfdicht bleibt – eine aus meiner Sicht sehr problematische Annahme – sowohl bei der baulichen Umsetzung, als auch beim Nutzerverhalten. Eine kapillare Dämmung ist auf lange Sicht wesentlich sicherer.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch.