



KUCHEN BACKEN IN EINER IDYLLE
In der Pankower Montessori-Schule steckt das eigentlich Wichtige unter der Farbe: Bei den Arbeiten standen natürliche Materialien im Vordergrund. Von dem Know-how können auch Private profitieren. Wie? Das steht auf Seite 12.

IMMOBILIEN

NR. 19 668 / SONNABEND, 15. SEPTEMBER 2007

Schultherapie, natürlich

Ein Bau in Pankow ist Vorzeigebau des Arbeitskreises Altbauerneuerung. Die Fachleute helfen auch privaten Bauherren

VON KERSTIN HEIDECKE

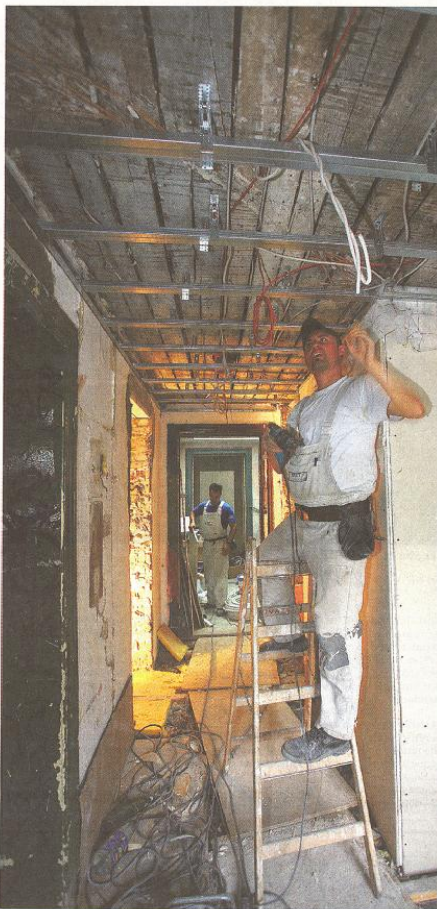
Bis zum Jahr 2012 ist sie ausgebuht, die neue Montessori-Grundschule in Pankow. Und das liegt ganz sicher nicht nur am Lehrkonzept. Denn in dem denkmalgeschützten Backsteinbau an der Hadlichstraße 2 ist auf spezielle Weise etwas ganz Spezielles entstanden. Die ersten 30 Kinder haben schon ihre ersten Schultage in dem frisch sanierten Viereck hinter sich. Sie dürfen sich nicht nur an der farbenfrohen Einrichtung erfreuen – an manchen Stellen können sie auch sehen, wie aus dem vor mehr als 100 Jahren gebauten Pfarrhaus ein zeitgemäßes Gebäude entstanden ist. So sind in dem heute gelb- und mintfarbenen gestrichenen Flur auf einem kleinen Quadrat die alten Originalanstriche freigelegt. So sah's hier also mal aus.

Aber auch interessierte Bauherren und Fachleute konnten sich schon beim Tag der offenen Tür über das Konzept der nachhaltigen Altbauerneuerung informieren. Laien und Experten für dieses Konzept zu begeistern ist eines der großen Ziele von Ulrich Zink, dem Vorstandsvorsitzenden des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung (Baka). Der Verband ist einer der Partner, die die aufwändige Sanierung des Baudenkmals möglich gemacht haben. Gemeinsam mit dem Träger der Schule, der „Karuna Zukunft für Kinder und Jugendliche in Not e.V.“ und anderen Spendern hat er einen Großteil der nötigen 1,2 Millionen Euro für Finanzierung des Projektes zusammengetragen. Auch bei seinen rund 170 Mitgliedern, darunter etliche Baufachfirmen, Unternehmen und Verbände, hat der Baka um Sponsoren geworben.

Aber nicht nur Kinder sollen hier etwas lernen. Die Ausbildung von „Immobilien-Therapeuten“ ist Ulrich Zinks Anliegen. Deshalb führt er Experten gern durch das Objekt. Das Berufsbild des Bauwerk-Heilers hat er gewissermaßen erfunden. Worum es ihm geht: Fachleute, die Bauen im Bestand sozusagen mit Hilfe „ganzheitlicher Medizin“ angehen, statt nur preiswert und schnell zu sanieren. Das heißt, der Altbau soll mit möglichst viel nachwachsenden Rohstoffen wie Holz modernisiert werden und nach dem Umbau mit einer vordringlichen Energiebilanz punkten. Das alles unter Einsatz neuester Baumaterialien und Techniken. Wie das geht, hat der Baka nicht nur mit der Montessori-Grundschule, sondern in diesem Jahr auch an zwei weiteren Berliner Objekten gezeigt: einer Doppelhaushälfte im Sonnenwalder Weg und einem Dreifamilienhaus im Ambossweg.

Am Anfang steht dabei die gründliche Analyse. Der Verband bietet Gebäudediagnosen als Basis für eine nachhaltige Sanierung. Idi-al, heißt die Methode, die der Baka mit dem Bundesbauministerium entwickelt hat, und steht für „intelligente Diagnose-Informationsmethode Altbau“. Und hier kommt der Immobilien-Therapeut ins Spiel, der eigentlich ein Baka-Gutachter ist. Um einer zu werden, braucht's einen akademischen Abschluss, etwa als Architekt oder Bauplaner, fünf Jahre Berufserfahrung, zwei bis drei sanierte Referenzobjekte und einen zweitägigen Baka-Workshop.

Wer überlegt, ein altes Haus zu erwerben, muss also nicht die Katze im Sack kaufen. Bevor Bauherren für eine meist sechstellige Summe zugreifen, können sie einen Gutachter des Arbeitskreises beauftragen. 450 Euro müssen sie ausgeben, wenn es um ein Ein- bis Zweifamilienhaus geht. Dafür analysiert der Gutachter mit welchen Risiken und Chancen ein bestehendes Gebäude saniert werden kann. Er checkt Stärken und Schwächen des Objektes wie Bauzustand, eventuelle



Backen und bauen. 1,2 Millionen Euro aus Spendengeldern kostete die Sanierung der Montessori-Schule in der Hadlichstraße. Jetzt lernen und spielen hier wieder Kinder – und dem Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung und dessen Vorsitzenden Ulrich Zink (oben mittig) dient der Bau als Demonstrations- und Ausbildungsobjekt in Sachen nachhaltiges und umweltgerechtes Bauen im Bestand. Dabei hatten die Planer keine Scheu vor High-Tech, wie die neue Fußbodenheizung (oben rechts) zeigt.

Schadstoffe oder Schwamm, aber auch Lage, Umfeld, Architektur und energetischen Zustand. Mit dem Stärken-Schwächen-Profil hat der Interessent eine klare Aussage, ob sich die Investition in den Altbau lohnt, ob ein Abriss sinnvoller ist oder ob man besser ganz die Hände von dem Objekt lässt.

„Unser Ziel ist es, nachhaltigen, energetischen Denkmalschutz mit zeitgemäßer Nutzbarkeit zu verbinden“, so Zink. Damit möglichst viele Baufachleute mitziehen, nutzt der Baka die Noch-Baustelle Hadlichstraße 2 als Trainingszentrum. Und so kommen Architekten und Sachverständige aus der ganzen Republik, um zu sehen, welche Lösungen der Baka für platzsparende Fußbodenheizungen oder eine intelligente Belüftung hat, und wie man bei einem Dachausbau die maximale Nutzfläche erzielt.

Für die Bauherren des Sonnenwalder Wegs, einem der diesjährigen Baka-Objekte, hat sich die Analyse gelohnt. Als die Eheleute die fast 70 Jahre alte Doppelhaushälfte auf dem schönen Grundstück in Heiligensee kauften, wussten sie, dass die Grundsubstanz des eher nach „Bruch-

bude“ aussehendes Objektes gut war. In Zusammenarbeit mit Baka-Beratern und -Mitgliedsfirmen wurde aus dem Altbau ein Modellprojekt „Klimaschutz pur“. Das Haus wurde entkernt – nur Außenwände, Decken- und Dachbalken blieben. Dank Dämmung, Feuchtigkeitssperren, Spezialfenstern, Türen und Erdwärmepumpe können 93 Prozent des einstigen Energiebedarfs gespart werden, der Verbrauch sank von einst 32 auf 1,8 Liter pro Quadratmeter. Auf der Skala der Deutschen Energie-Agentur ist das eine Verbesserung von Stufe H nach A. Damit landet der Altbau im Passivhaus-Bereich.

Auch in der Hadlichstraße 2 hat sich nach dem Umbau die Energiebilanz verbessert. Hausschwamm und Schimmel sind Baufachleute erfolgreich zu Leibe gerückt. So können die Hortkinder, die in einem der Zimmer auf blauen Kuschelmatten liegen, entspannt per CD den Abenteuer des Kleinen Vampirs nachsehen und ihre Grundschulmädchen nebenan mit ihrer Erzieherin Kekke backen.

Bundesarbeitskreis im Internet:
www.altbauerneuerung

BUNDEsarbeitskreIS ALTBAUerneuerung

Berater und Kompetenzzentrum

Aus rund 170 Mitgliedern besteht der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung. In dem **eingetragenen Verein** finden sich seit 1969 Baufachleute wie Architekten und Ingenieure, Unternehmen und Verbände sowie Forscher zusammen. Zu den **Baka-Mitgliedern** zählen unter anderem die Materialprüfanstalt für das Bauwesen, der Verband Privater Bauherren, die Ver-

suchsanstalt für Holz- und Trockenbau, das Institut Wohnen im Alter, der Fachverband Schadstoffsanierung sowie das Fraunhofer Informationszentrum Raum und Bau. Neben dem Erfahrungsaustausch und der Forschung zum Bauen im Bestand geht es auch um **Beratung** von Laien und Experten in Fragen der Sanierung, Modernisierung und Instand-

setzung von Altbauten. Der Baka will **Ansprechpartner** für alle sein: Bauherren, Planer, Hausbesitzer, Mieter, Sachverständige. Zu diesem Zweck mischt der Arbeitskreis bei Baufachmessen mit, bietet Seminare und Fachliteratur, informiert über Förderprogramme und Baustysteme und wirkt mit am Runden Tisch der Nachhaltigkeit der Bundesregierung. *heid*



Foto: Thilo Rückels