Einjährige Bauzeit mit einigen Überraschungen

»Pro Jahr hatte ich eine Gasrechnung von rund 6000 Euro zu berappen und habe trotzdem gefroren«, echauffiert sich Bauherrin Martha Mussler noch im Nachhinein. Mit 60 bis 70 Prozent Einsparungen bei den Energiekosten kann sie ab jetzt rechnen, denn ihr Haus am Kirchberg in Zunsweier wurde komplett saniert und renoviert und damit auch wieder zu einem wahren Schmuckstück.

Von Sigrid Hafner

Sie sind keine Unbekannten im Dorf, die Schwestern Martha und Maria Mussler, die dem Möschle-Geschlecht entstammen, das der Einfachheit »s' Ölers« genannt wurde. Denn die Familie betrieb am Kirchberg 1 in Zunsweier bis zum Jahre 1980 eine Ölmühle. Das Gewerbegebäude steht heute noch und schließt sich an das stattliche, frisch sanierte Anwesen an, »dessen Gewölbekeller wohl im 16. Jahrhundert erbaut wurde«, erklärt Architekt Bernd Vetter aus Berghaupten. Und genau dieser Keller zählte zu einem der großen Schwachpunkte, die das Haus feucht, kalt und unansehnlich werden ließen.

Über 100 Jahre alt

Wann es genau erbaut wurde, lasse sich nicht mehr nachvollziehen, so der Architekt. Fest steht, dass es wundervolle Jugendstil- und Gründerzeit-Elemente aufweist und somit sicher mehr als 100 Jahre zählt. Im Jahr 1910 wurde aufgestockt und danach mehrere Male notdürftig renoviert, wie etwa 1930, als ein neues Leitungsnetz installiert wurde. Vor 23 Jahren schuf sich Martha Mussler unter dem Dach ihr eigenes, aber leider kaltes Reich.

Sanierung abgeschlossen: Warme Erd- und Sandtöne geben dem Gebäude eine edle Optik.

Was Bernd Vetter bei der umfangreichen Vor-Ort-Begehung und -Beratung im Frühjahr 2008 vorfand, war ein dreigeschossiges heruntergekommenes Haus mit rund 250 Quadratmetern Wohnfläche. Von den drei Wohnungen konnten mit Abstrichen zwei bewohnt werden, für den Zustand der 82 Quadratmeter großen Wohnfläche im Erdgeschoss findet er auch heute noch kaum Worte.

Ein große Aufgabe für den Architekten und Martha Mussler. Gemeinsam mit der Sparkasse Gengenbach und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde ein Bau- und Finanzierungsplan erarbeitet (siehe Infobox nächste Seite), der Martha Mussler zunächst schwindeln ließ. Rund 20 Gewerke waren vonnöten, um aus dem Gebäude ein Niedrigenergiehaus zu machen, das die Anforderungen der EnEV 2007 für Neubauten um 30 Prozent unterschreitet.

»Nasse Füße«

Zunächst galt es, die Feuchtigkeit aus dem stets klammen Sandstein-Keller und dem gottlob noch gut erhaltenen Backstein-Mauerwerk zu bekommen, die für Schäden an Sockel, Fassade und Balkon sorgte und zu beginnender Schimmelbildung in den Räumen führte. So wurde der alte Zementputz am Sockel entfernt, »der zu dicht war, die Feuchtigkeit deshalb nicht diffundieren konnte«, erklärt Bernd Vetter. Danach wurde der Sockel im Erd- und Spritzwasserbereich komplett mit einer mineralischen Dichtschlämme plus Noppenbahn abgedichtet, der obere Bereich erhielt einen dampfdiffusionsoffenen Aufbau, der nun für den Feuchtetransport sorgt.

Nach dem Einbau der maßgefertigten Fenster mit einem Ug-Wert von 1,0 W/m²K erhielt die Fassade an vielen Stellen einen Ausgleichsputz, um plan zu sein für das Wärmedämm-Verbundsystem, in das das gesamte Haus 14 Zentimeter dick eingepackt wurde. Besondere Aufmerksamkeit galt dabei der Wand vom Wohngebäude hin zur alten Ölmühle, die über Jahrzehnte hinweg für enorme Wärmeverluste sorgte. Ein Blower-door-Test nach Abschluss aller Arbeiten eröffnete hier übrigens noch vorhandene minimale »Lecks«, die nachträglich geschlossen wurden.

Als nächste Schwachstelle tat sich der Balkon auf, der ebenfalls Feuchteschäden aufwies und für eine unangenehme Überraschung im Wohngebäude sorgte. Dazu später mehr. Er wurde mit einem speziellen Epoxid-Harz abgedichtet und somit neu versiegelt. Fortsetzung

Kraut und Rüben: Das Gebäude vor der Sanierung »vereinte« Roll- mit Fensterläden, normale mit geteilten Fenstern. Nichts wollte so recht zusammenpassen, so Architekt Bernd Vetter.

Historisch absolut wertvoll, aber feucht. Der Gewölbekeller aus dem 16. Jahrhundert musste erst »trockengelegt« werden.

Bis 1980 betrieben s'Ölers in Zunsweier eine Ölmühle. Sie ist heute noch gut erhalten. Fotos: Ulrich Marx/Bernd Vetter

DIETMAR HAAG
ZIMMEREI – HOLZBAU
Im Ring 2 · 77866 Rh.-Diersheim
Tel. 07844/911 777
www.zimmerei-dietmarhaag.de
Zimmerermeister & Gebäudeenergieberater (HWK)
- Dachum- u. Ausbauten
- Dachgauben
- Dachumdeckungen
- Altbau-Renovierungen
- Fachwerksanierung
- Neu- u. Anbauten
- Pergolen u. Carports
- Balkone u. Geländer
- Innenausbau u. Treppen
- Sonderbauten/Solar

PeLa* BauService
Trockenbau
Putz + Stuck + Fliesen
Laminat
Schillingsweg 2/4
7933 Lahr
Telefon 07821-909100
Mobil: 0160-5813570

Wohnen mit Holz
BAUEN + RENOVIEREN
- Haustüren
- Innentüren
- Deckengestaltung
- Massivdielen
- Laminat
- Kork / Lino
- Parkett
- Vinylan

Neue Innentüren-Ausstellung
HolzLand Schmiederer
77871 Renchen, Eisenbahnstr. 56
Telefon 0 78 43/3 47 + 5 37
www.schmiederer.de

PERFEKTE RAUMKONZEPTE
MAIER
Küchenstelle Mitteltischgeschäft Schreinerei
77704 Oberkirch • Südring 9
Tel.07805/91290 • www.moebel-maier.de

Ihr kompetenter Partner für die Altbausanierung
- Haus- und Innentüren
- Glasabschlüsse
- Möbelrestaurationen
- Abschliff und Versiegelung von Parkettböden

ALBIEZ.com
SCHREINEREI/INNENAUSBAU
KÜCHEN- UND BADSTUDIO
STEINHOF 5 · 77704 OBERKIRCH
TEL. 07802/981566 · FAX 981568

Sanierungs-Service
Unser Service
Professionelle Sanierung und Aufarbeitung von Bodenbelägen aller Art, besonders wertvoller, alter Parkette.
Für Selbermacher:
Maschinen-Miet-Service
Maschinen und Materialien zur professionellen Fußboden-Aufarbeitung
25 Jahre
Höfinghoff
Parkett & Fußbodenbau
Meisterbetrieb
77871 Renchen , Hauptstr. 47
Fon 07843 7250 . www.hoefinghoff.de

Schreinerei Hummel
Möbel für Schlaf-, Wohn-, + Kinderzimmer
Büroeinrichtungen
Einbauküchen
Badmöbel
Dachfenster + Dachausbau
Holz-, Kunststofffenster und Haustüren
Insektenschutzsysteme
Krämerstr.64 · 77866Rheinau
Tel.:07844/675 · Fax.:07844/4510
info@Schreinerei-Hummel.net

Das komplette Sortiment für das holzverarbeitende Handwerk
HOLZ
Kompetent und zuverlässig
Niederlassung Achern:
Im Gewerbegebiet
77855 Achern-Fautenbach
Tel. 07841-6958-0 Fax 07841-6958-50
BEKA HOLZWERK AG
HOLZGROSSHANDEL

Türen · Haustüren · Küchen · Treppen · Fenster · Spanndecken
Wir renovieren, modernisieren und bauen neu nach Maß!
Vorteils-Garantie:
✓ Ohne Dreck
✓ Nach Maß
✓ Festpreise
✓ PORTAS-Qualität
✓ Sehr große Auswahl
Sie erhalten Werte!
Rufen Sie uns an: 07805 / 97071
Besuchen Sie unsere Studio-Ausstellung:
PORTAS-Fachbetrieb
Uwe Köbele
Gilgenstraße 8
77767 Appenweier-Urloffen
PORTAS
Europas Renovierer Nr. 1

Das von Martha Mussler selbst entwickelte Farbkonzept hebt die Jugendstil- und Gründerzeitelemente eindrucksvoll hervor wie auch die ...

... Dekoprofile aus Recyclinggranulat an den Fenstern.

Wurden während der Bauzeit über gegenseitiges Vertrauen ein »eingespieltes Team«: Bauherrin Martha Mussler und Architekt Bernd Vetter.

Fotos: Ulrich Metz/Bernd Vetter

Doppelte Dachisolierung, Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster – Martha Mussler musste selbst Mitte Dezember noch keinen Heizkörper aufdrehen.

Da die Feuchtigkeit aus dem Keller nicht entweichen konnte, kam es zu Schäden an Putz und Kellerfenstern.

Ist das Mauerwerk unter dem einst falsch gewählten Sockelputz noch in Ordnung? Da half nur abschlagen.

Großbaustelle: *KfW- Fördermittel voll ausgeschöpft / Hausbank von Projekt überzeugt / Martha Mussler:*

»Ich bin heute so stolz auf mein Haus«

Eine weitere besondere Herausforderung für Bernd Vetter und das Handwerk war die Sanierung des Daches, denn das Haus war selbstverständlich während der kompletten Bauphase bewohnt. »Bei minus fünf Grad war es kalt, aber trocken und sonnig«, kann sich Martha Mussler noch genau an den 7. Januar 2009 erinnern, an dem es über ihrem Kopf noch luftiger wurde. »Dämmung gleich null. Gebälk o. k«, so der Kommentar von Bernd Vetter. Es folgten das Anbringen einer Zwischen- und Aufsparrendämmung, inklusive Einbau einer Dampfsperre und des dichten Anschlusses beziehungweise Überganges zu den Gauben. Das Wichtigste war nun vorab einmal gemeistert.

Dekoprofile nach Maß

Eigentlich eine ganz normale, große Sanierung – möchte man meinen. Wenn nicht die Architektur des Hauses wundervolle ursprüngliche Stilelemente aus der Gründerzeit und des Jugendstils aufgewiesen hätte, die für Martha Mussler und Bernd Vetter absolut erhaltenswert waren. Und so wurden die Gewänder und Gesimse der Fenster und Türen mit Dekoprofilen aus mineralischem Recyclinggranulat maßgenau angefertigt. Hinzu kam das von Martha Mussler detailliert ausgearbeitete Farbkonzept, das Erd- und Sandfarben in vielen Abstufungen zeigt. Das Haus wirkt heute edel zurückhaltend, fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung am Kirchberg ein, fern jeglicher Dominanz.

Ende gut, alles gut? Weit gefehlt: Hatte sich Martha Mussler auf Anraten ihres Architekten bereits für aufwendige Arbeiten an Sockel und Dach entschieden, so sollte die Überlegung, die Wohnung im Erdgeschoss bezugsfertig und somit vermietbar zu sanieren, Überraschungen bereithalten, die ihr manche durchwachte Nacht bescherte. »Gottlob willigte die Bank sofort in die Erhöhung der Darlehenssumme um immerhin 50 000 Euro ein«, erzählt Martha Mussler von der ersten gemeisterten Hürde. Die folgenden waren nicht so einfach zu nehmen ...

Kalte, feuchte Höhle

Da unbewohnt und direkt über dem feuchten Keller platziert, wies die Wohnung erste Anzeichen von Schimmelbefall auf. In welchem Maß, das wollte, musste Bernd Vetter genau wissen. »Es ist bekannt, dass in früheren Jahrzehnten einfach mal zugeflickt, angebaut oder drübergestrichen wurde, ohne sich mit der Bauphysik auseinanderzusetzen. Die Komponenten, die natürlich nicht miteinander harmonierten, haben dann über die Jahre hinweg gegeneinander gearbeitet und leider oft massive Schäden an der gesamten Substanz angerichtet«, so seine Erfahrungen. Also wurde der Boden komplett entfernt und mit einem speziellen Leichtestrich neu aufgebaut. Dieser Estrich zeichnet sich durch gute Dämmeigenschaften aus und sorgt gleichzeitig für eine Nivellierung des alten, unebenen Untergrunds.

Ab jetzt Entwarnung? Ganz und gar nicht, denn Bernd Vetter kam auch die Geschossdecke marode vor – vor allem in dem Bereich, der unter dem ehedem durchfeuchteten Balkon liegt. »Die Decke bleibt aber oben«, legte Martha Mussler angesichts der steigenden Kosten ihr Veto ein.

Als verfaulte Balken zum Vorschein kamen, herrschte wieder eitel Sonnenschein zwischen Bauherrin und Architekt ... So erfolgte das Einziehen neuer Balken, gut erhaltene wurden teilweise unterstützt, im Fachjargon »geschient«. Nun konnten die 82 Quadratmeter barrierefrei, komfortabel mit Fußbodenheizung und eigenen Strom- und Wasserzählern ausgebaut werden.

Wohlfühlklima

Der neue Mieter fühlt sich inzwischen sehr wohl, hat es schön und vor allem schön warm. Wie auch Martha Mussler, die selbst im Dezember kurz vor dem Weihnachtsfest in ihrem Reich unterm Dach noch keinen einzigen Heizkörper aufdrehen musste. »Auch wenn sie nun sehr, sehr gut lüften muss«, wie Bernd Vetter unterstreicht. Der Verpflichtung kommt sie gerne nach, denn durch die geöffneten Fenster kann sie immer wieder Details der schönen Fassade betrachten – »wenn auch mein Haus eigentlich der KfW und der Sparkasse gehört, bin ich trotzdem mächtig stolz darauf«, bekennt sie lachend.

IM DETAIL

Die Finanzierung

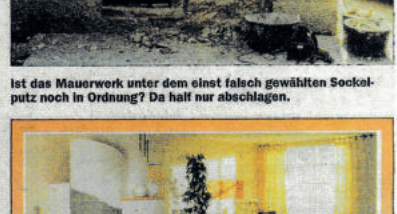
Gesamtinvestition rund 250000 Euro.
Kredit aus KfW CO_2-Gebäudesanierungsprogramm: Höchstsatz 150 000 Euro für Mehrfamilienhaus (Zinssatz April 2008: zwei Prozent). Tilgungszuschuss 12,5 Prozent – 19 000 Euro.
Zuschuss Gas-Brennwert/Solar: 500 Euro.
Zuschuss Baubegleitung: 2000 Euro.
Zuschuss Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) Vor-Ort-Beratung 300 Euro.

MODERNE LEUCHTEN
lampen fieber
Wohnen – Licht – Leidenschaft
Obersasbach · Tel. 07841 682553
www.lampen-fieber.biz

Bank-Geheimnis!

Eckbänke, Einzelbänke
• mit oder ohne Truhe
• mit oder ohne Armlehnen
• alle Holzarten
• jede Größe
PINTER! Landhausmöbel
Hauptstraße 93 · 77855 Achern
WIR SIND FÜR SIE DA:
Mo.-Fr. 9.00 - 12.00 Uhr, 14.30 - 18.30 Uhr
Sa. 9.00 - 12.00 Uhr, 1. Sa. im Monat: 9.00 - 16.00 Uhr

Archivsuche
unter www.inside-b.de
insideB



Von-Drais-Str. 61/Gewerbegebiet
77855 Achern Tel. 0 78 41 / 62 63-0, Fax 62 63 64
Kachelöfen, Tulikivi-Speicksteinöfen, Pelletöfen, Kaminöfen
www.sued-west-kachelofenbau.de · info@sued-west-kachelofenbau.de

Marina Schaub
...alles was Schrank ist
www.schrank-systeme.de

Hauptstraße 6
77960 Seelbach
Tel. 07823/96972
Öffnungszeiten:
Mo-Fr. 14.30 - 18.00 Uhr
Sa. 9.00 - 13.00 Uhr
Schausonntag
immer am ersten Sonntag im Monat von 14 bis 17 Uhr