

Sparsamer als ein Neubau

Aus der Ruine eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in Köpenick wurde ein Effizienzhaus

■ VON OLIVER KLEMPERT

Holger Hensel sitzt entspannt auf einer Bank im Hinterhof des Köpenicker Bauensembles. Er blickt auf das Gartenhaus mit vier Wohnungen. Der Innenhof ist offen gestaltet, es gibt eine große Rasenfläche, Spielplatz und einen großen Grill. „Ich würde hier auch selber einziehen“, sagt er.

Der Architekt hat das dreistöckige Vorderhaus und das zwei-stöckige Gartenhaus, ein Gründerzeitensemble aus dem Jahr 1888, selbst umgebaut und die Finanzierung gestemmt. Als er das Ensemble kaufte, war es sanierungsbedürftig. Die Fenster des Vorderhauses waren zugemauert, alles sah nach Abriss aus.

Doch es kam alles anders. Die Sanierung wurde als Modellprojekt für Energieeffizienz bei der Aktion „Niedrigenergiehaus im Bestand“ in Angriff genommen. Diese Aktion der Deutschen Energie-Agentur (Dena) verfolgt das Ziel, langfristig Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit aufgrund geringen Energieverbrauchs und niedriger Betriebskosten zu garantieren. Mittlerweile wurde das Bauvorhaben nah bei der Köpenicker Schlossinsel von der KfW Förderbank zudem mit dem „KfW-Award 2011“ ausgezeichnet.

Lückenlose Wärmedämmung

Damit wird gewürdigt, dass das Haus besonders energiesparend und die Sanierung des alten Baubestandes rundum gelungen ist. Dies wurde durch eine lückenlose Wärmedämmung der Gebäudehülle erreicht, aber auch mit modernen Haustechnik-Komponenten, die gegenüber herkömmlicher Technik nur noch einen Bruchteil an Energie verbrauchen. Raumheizung und Brauchwassererwärmung erfolgen etwa zu 80 Prozent durch regenerative Energie über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Durch die komplette Erneuerung des Innenausbaus mit neuen Grundrissen, modernen Bädern, Holzfenstern und Balkonanbau konnte in Verbindung mit der historischen Stuckfassade ein Lebensraum mit hoher Qualität geschaffen werden, sagt Hensel. Er ist stolz auf das Bauvorhaben, auch wenn er eher versucht, zurückhaltend zu bleiben. Als Architekt, der seit gut 20 Jahren vor allem für fremde Auftraggeber arbeitet, konnte er hier umsetzen, was sich viele Architekten wünschen: Einmal allein dem eigenen Gespür nachgehen und eigene Vorstellungen verwirklichen. Seit Jahren saniert Hensel bereits Altbaubestände, hier sanierte er ein



Hinterhof Viel Platz, Balkone und Terrassen auch hinterm Haus bietet Holger Hensels saniertes Objekt in Köpenick

CHRISTIAN KIELMANN



Ruine Nur noch abrisstauglich schien das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus samt aufgerissenem Hofgebäude

HOLGER HENSEL

eigenes Projekt, das sich für seine Familie als Altersvorsorge eignet.

Gut 20 Jahre hatte das Haus an der Schönerlinder Straße zuvor leer gestanden. Ein Abriss wäre bedauerlich gewesen, da es an einer Straße von Köpenick liegt, die von Bombentreffern im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont geblieben war und daher im Bezirk als einziges vollständig erhaltenes Gründerzeitensemble sein Aussehen bewahrt hat. Hensel kaufte das Haus einer Erben-gemeinschaft ab.

Die größte Herausforderung für den Bauherrn war, bei der Umgestaltung der maroden Bausubstanz zu einem Niedrigenergie-

giehaus den denkmalgeschützten Charakter aus der Gründerzeit zu erhalten. „Einerseits haben wir eine starke Dämmung verbaut, andererseits im Innenausbau die originalen Treppen und Gelände eingesetzt“, erklärt er. Typische Gründerzeitelemente wie Brüstungsnischen und Segmentbögen wurden gemäß dem alten Vorbild wieder eingebaut.

Heizen mit der Wärmepumpe

Eine Wärmepumpe versieht im hinteren Teil des Grundstücks heute ihren Dienst, eine Fotovoltaikanlage, um umweltfreundlich Strom zu erzeugen, auf dem Dach des Vorderhauses. Dreifach ver-

Denkmal sanieren

In dem denkmalgeschützten Bau samt Gartenhaus sind genau 823 Quadratmeter Wohnfläche wieder hergerichtet worden. Anfang 2010 zogen die ersten Mieter in den musterhaften Altbau, wobei der Ansturm an Interessenten groß war, wie Hausbesitzer Holger Hensel berichtet.

8,50

Euro pro Quadratmeter sind eine Nettokaltmiete, die beim marktüblichen Mietpreis für 50 bis 100 Quadratmeter große Wohnungen der Köpenicker Umgebung liegt. kle

glaste Fenster mindern Energieverluste. Mit einem Lüftungssystem samt Wärmerückgewinnungsanlage „atmet man in den Innenräumen stets frische Luft. Und Energie wird so auch noch gespart“, erklärt Hensel.

Für viele Menschen steht eine Altbauwohnung in einem sanierten Gründerzeithaus für stilvolles Wohnen. Viele wünschen sich großzügige Räume mit Parkett und hohen Zimmertüren in einem Haus mit Stuckfassade und typischem Alt-Berliner Treppenhaus – gern in aufwendiger traditioneller Handwerksarbeit. Wenn das Haus dann noch unter Denkmalschutz steht, hat es zu-

sätzlich den Charme des historisch besonders Wertvollen. „Unser Haus beweist, dass es möglich ist, dass ein sanierter Altbau mit hohen Decken und nach altem Vorbild profilierten Holzfenstern weniger als die Hälfte an Energie verbrauchen kann, als dies für einen Neubau nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung erlaubt ist“, sagt Hensel. Finanziert wurde das Vorhaben durch die Investitionsbank Berlin und die KfW Bank, die das Projekt auch prämiert hat. Die Bau-somme betrug rund eine Million Euro. Insgesamt zwölf Wohnungen, acht im Vorderhaus und vier im Gartenhaus, bietet das Gebäudeensemble heute.

Dabei hat das Haus mittlerweile ein recht hohen Bekanntheitsgrad, auch über Köpenick hinaus: Hensel selbst stellt es vor, wenn er Vorträge über energieeffizientes Bauen hält.

Inzwischen sind nach seiner Planung bereits fünf Gründerzeithäuser saniert worden. Zwei weitere Projekte stehen kurz vor dem Sanierungsbeginn, eins bei einem ähnlichen Gründerzeitprojekt in Alt-Schmöckwitz. „Auch dort ist die Bausubstanz sanierungsbedürftig.“ Sorgen, dass er sich mit solchen selbst finanzierten Projekten übernehmen könnte, hat er nicht. „Man lernt bei jedem Projekt dazu und weiß, worauf man zu achten hat.“ Vor allem eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung sei entscheidend. Dann könnten nicht eing geplante Fallen wie etwa marodes Dachgebälk – der größte Unsicherheitsfaktor bei der Altbausanierung – kaum noch überraschen.