

Sanierung von Altbaufenstern erfordert Spezialwissen und viel Erfahrung

Immer öfter fällt die Entscheidung, bei Altbausanierungen die originalen Holzfenster und -türen zu erhalten. Neue, leistungsstarke Produkte tragen dazu bei, dass Sanierungsarbeiten an Fenstern qualitativvoller und einfacher durchzuführen sind als noch vor wenigen Jahren. In vielen Fällen lohnt es, die Komplettsanierung schadhafter Holzfenster den Kosten einer Erneuerung gegenüberzustellen. Dipl.-Ing. Martin Paal, der sich in Berlin mit Gründung einer modernen Handwerksfirma auf die Sanierung von Holzfenstern spezialisiert hat, verrät im anschließenden Fachartikel über „Kastendoppelfenster“ die wichtigsten Regeln, die bei einem wirtschaftlichen Erhalt der Altbaufenster zu beachten sind. Das Interesse an original erhaltener Bausubstanz wächst. Nicht nur beim Denkmalschutz, auch im mittleren bis gehobenen Mietwohnungsmarkt wird die Ressource geschätzt. Eine qualitätvolle Sanierung kann daher den Wert einer Altbau-Immobilie nachhaltig steigern. Ein besonders schwieriges Bauelement bei der Gebäudesanierung ist das Fenster. Fenster sind komplexe Baukonstruktionen, die extremen Witterungs- und Umwelteinflüssen standhalten müssen. Gerade alte Fenster weisen Konstruktionen auf, die sehr unterschiedliches Potenzial für eine Sanierung bieten. Während z. B. Einfachfenster den neuen Energiespar-Anforderungen nicht mehr genügen können, verfügen die so genannten Kastendoppelfenster über beachtlich gute bauphysikalische Eigenschaften. Durch verschiedene Maßnahmen können sie den heutigen Wärmeschutz-Anforderungen sogar weitgehend angepasst werden. Es erfordert vor allem moderne Verfahren und ein präzises Ablaufmanagement auf der Baustelle, um Sanierungen auch an Großprojekten qualitativvoll und kosteneffizient durchzuführen. Dipl.-Ing. Martin Paal hat sich mit seinem Handwerksbetrieb, Viktoria-Bausanierung, auf eine langlebige und wirtschaftliche Fenstersanierung spezialisiert. Das interdisziplinäre Firmenkonzept und die Perfektionierung des Baustellenmanagements sind Grundlage der Sanierungserfolge.

Fenster sind komplexe Baukonstruktionen

Ob 80 oder 800 Wohnungen, die einzelnen Tätigkeiten sind bis ins Detail koordiniert: Derzeit 16 Mitarbeiter, darunter Tischler, Maler und Glaser, arbeiten eng ineinander verwoben. Die Materialeigenschaften und die einzelnen Arbeitsabläufe werden immer wieder ökonomisch in den Gesamtprozess eingebunden. Viel Spezialwissen und Sorgfalt sind erforderlich, um die Instandsetzung der alten Holzfenster (1890- 1960) fachgerecht durchzuführen.

Ein Beispiel: In 200 Wohnungen einer Wohnungsbaugesellschaft mussten bis zu 700 Kastendoppelfenster saniert werden. Eine kürzlich misslungene Sanierung von 400 Fenstern ließ den Vorstand nun vor einer Sanierung der Bestandsfenster zurückschrecken. Nach einem ersten Rundgang im Objekt schätzte Martin Paal die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ein und machte einen Kostenvoranschlag. Doch die Gefahr eindringender Feuchtigkeit nach der Sanierung erscheint den Verantwortlichen zu hoch. Auf Grundlage der firmeneigenen Materialforschung führt Paal den zuständigen Geschäftsführern und Bauleitern an einer Musterwohnung vor, wie man die Kondenswasserbildung bei Kastendoppelfenstern auf beinahe null reduziert und wie man die hohe Materialqualität der alten Holzfenster nicht nur sichtbar, sondern vor allem nutzbar machen kann. Das überzeugte. Die Komplettsanierung der 700 Kastenfenster konnte erfolgreich durchgeführt werden.

Zu Beginn der Sanierungsarbeiten stellt Martin Paal seine Handwerker und Spezialisten der unterschiedlichen Gewerke in Teams zusammen. Die flexiblen Teams werden jeweils auf die Wohnungsgrößen abgestimmt. Bei der Ablaufkoordination sind insbesondere die individuellen Belange der Mieter zu berücksichtigen. Mit der Arbeit an einer reibungslosen Logistik bestreitet Paal den Hauptanteil seiner Tätigkeit. Außerdem ist er fast täglich zur Qualitätskontrolle auf der Baustelle präsent. Die Nachhaltigkeit der Maßnahmen garantiert zudem ein neuartiges Gewährleistungskonzept: Ein jederzeit verlängerbarer Wartungsvertrag sichert die Funktionalität der Fenster auf Jahrzehnte hinaus.

Ein verlängerbarer Wartungsvertrag sichert die Funktionalität der Fenster auf Jahrzehnte

Der Handwerksbetrieb VIKTORIA-BAUSANIERUNG GmbH hat sich mit seinen neuen Methoden und Arbeitsweisen bei der Holzfenstersanierung in Kürze etabliert. Firmengründer Martin Paal, Architekt und bauleitender Geschäftsführer, ist auch als Gutachter tätig. Ab 2008 bietet er im Winterhalbjahr Seminare zum Thema „Fenstersanierungen“ an. Geplant sind außerdem Kooperationen mit anderen Firmen in Deutschland. Schon heute praktiziert die Viktoria-Bausanierung einen regen fachlichen Austausch mit überregionalen Forschungsinstitutionen, Herstellern und einzelnen Fachfirmen außerhalb Berlins. Nach und nach möchte Martin Paal ein bundesweites Netzwerk für spezialisierte Fachbetriebe aufbauen - vielleicht mit Gütesiegel... Irmelin Ehrig



IMMOBILIEN IN GANZ SCHLESWIG-HOLSTEIN

VERKAUF • VERMIETUNG
HAUSVERWALTUNG • GUTACHTEN
GEBÄUDEMANAGEMENT

IMMOBILIENMAKLER IN DER 4. GENERATION

OTTO STÖBEN
IMMOBILIEN

KIEL, Schulperbaum 31
Telefon: 0431/66 40 30

www.stoeben.de

Büros in Kiel, Flensburg, Neumünster, Lübeck, Itzehoe, Lück und Hamburg-Norderstedt